

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme et création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'église et du château

**RAPPORT – CONCLUSIONS ET  
AVIS MOTIVES  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **SOMMAIRE**

### **PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

I – CADRE GENERAL DU PROJET

II – OBJET DE L'ENQUÊTE

III – CADRE JURIDIQUE

IV – COMPOSITION ET ETUDE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

V – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

VI – EXAMEN DES OBSERVATIONS

### **DEUXIEME PARTIE : ANNEXES**

### **TROISIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS**

## **PREMIERE PARTIE**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **I – CADRE GENERAL DU PROJET**

### **1-1 Contexte**

Par délibération en date du 23 juin 2020, la commune de Saint-Parres-aux-Tertres a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ; cette révision est la quatrième depuis la création initiale du PLU le 07 juillet 2009.

Cette nouvelle révision générale doit donner à la commune les moyens nécessaires à la préservation de son cadre de vie, dans un contexte de développement cohérent, en :

- favorisant les lieux de partage pour les habitants
- limitant l'imperméabilisation des terres agricoles et naturelles par la limitation des extensions commerciales et résidentielles
- favorisant le développement des voies douces reliant les différents quartiers de la commune
- protégeant de l'urbanisation les zones sensibles d'un point de vue environnemental
- améliorant la prise en compte de l'environnement dans les constructions futures et dans l'urbanisation de la commune.

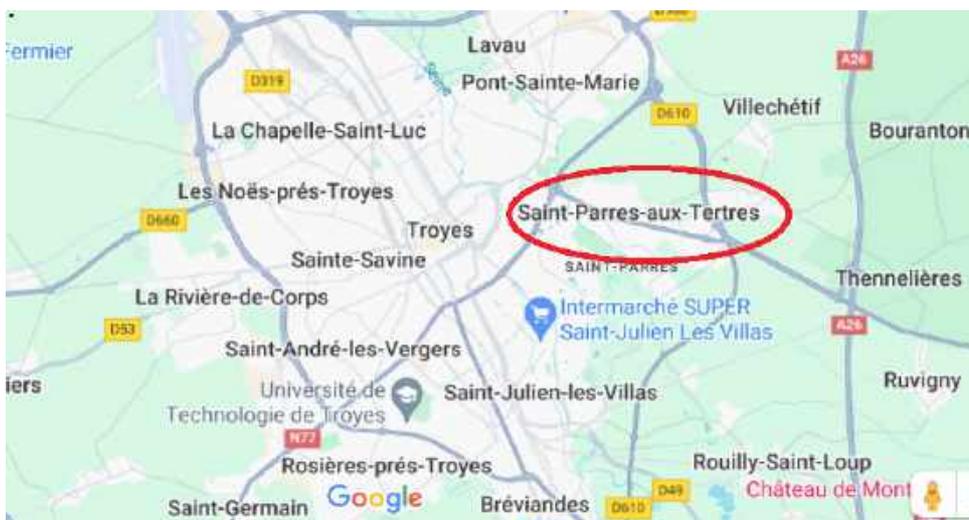
Le projet de révision du PLU de Saint-Parres-aux-Tertres s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial des Territoires de l'Aube (ScoT), approuvé le 20 février 2020.

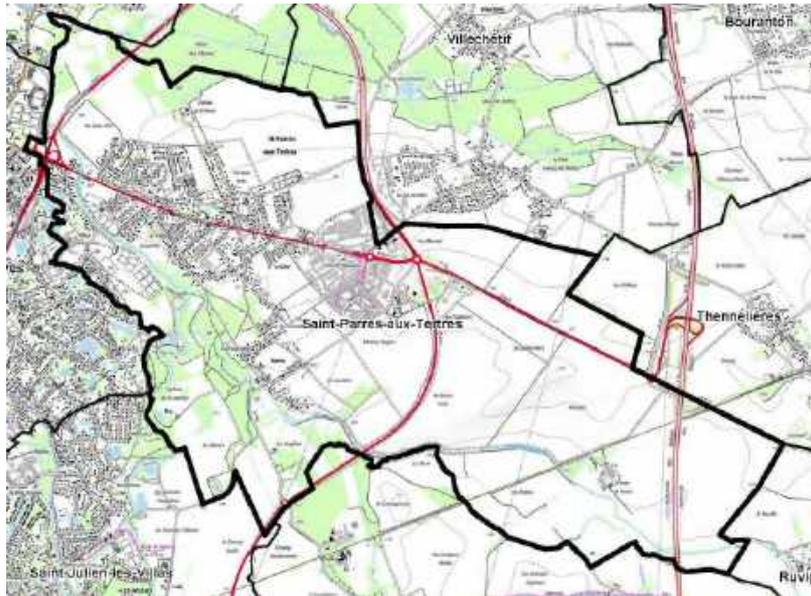
Concomitamment à cette révision du PLU, et en application des décisions prises par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2023, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé la création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'église et Château.

### **1-2 Présentation de la commune**

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres se situe à l'est de Troyes et fait partie de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, sa population est estimée à 3 136 habitants. Le territoire communal s'étend sur 1 182 hectares, soit une densité de 264 habitants au kilomètre carré. La commune est composée du bourg central et d'un écart dit « le hameau de Baires ».





## **Commune de Saint-Parres-aux-Tertres**

### **II – OBJET DE L'ENQUETE**

L'enquête publique est prescrite à la demande de la Commune de Saint-Parres-aux-Tertres, pour approuver, d'une part, la révision n°4 de son PLU, et d'autre part, le Périmètre Délimité des Abords de l'église et du Château.

En effet, le Code de l'Environnement précise que, lors de la modification d'un PLU ou d'un document en tenant lieu, le maire, après s'être prononcé favorablement au projet de Périmètre Délimité des Abords, diligente une enquête publique unique, portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de PDA.

A l'issue de l'enquête publique, la municipalité sera à même d'arrêter son nouveau Plan Local d'Urbanisme, et l'Architecte des Bâtiments de France pourra présenter au Préfet du Département le Périmètre Délimité des Abords de l'église et du Château.

### **III – CADRE JURIDIQUE**

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre, entre autres, des textes suivants :

- articles L 123-1 et suivants, R122-2, R123-1 et suivants du code de l'environnement, traitant du champ d'application, de la procédure et du déroulement de l'enquête publique

- articles L101-1, L101-2, L102-2-1, L104-1, L132-7, L132-9, du code de l'urbanisme, traitant des

principes généraux en matière d'urbanisme

- articles L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22 du code de l'urbanisme, traitant du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme
- articles L4251-1, L4424-9 et L4433-7 du code général des collectivités territoriales
- articles L1214-1 ? L1214-2, L1231-1 du code des transports
- article L 141-5-3 du code de l'énergie
- articles L621-30, L621-31 et L621-32 du code du patrimoine
- loi 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités
- loi 2021-1104 du 22 août 2021 climat et résilience
- décret 2021-1345 du 13 octobre 2021
- loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesure de simplification de l'action publique locale
- loi 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable
- loi 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux
- décision du Tribunal Administratif n° E23000149/51, en date 18 décembre 2023, désignant le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique
- arrêté municipal n° 18/2024 en date du 22 février 2024, décidant de l'ouverture de l'enquête publique

#### **IV – COMPOSITION ET ETUDE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

##### **4-1 Composition du dossier**

Le dossier tel qu'il m'a été remis par Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Parres-aux Tertres, et consultable pendant la durée de l'enquête publique, comprend :

- le projet de Périmètre Délimité des Abords arrêté par le conseil municipal sur proposition de l'ABF
- le bilan de la concertation publique
- le projet de PLU composé de :
  - rapport de présentation et évaluation environnementale
  - projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
  - orientations d'aménagement et de programmation
  - Règlement
  - Plans de zonage
  - annexes

- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)
- le mémoire en réponse aux observations de la MRAE et des PPA
- l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique
- le registre d'enquête

## **4-2 Etude du dossier**

### *4-2-1 Périmètre Délimité des Abords (PDA)*

La délimitation des périmètres de protection permet à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de recentrer son action sur les zones les plus cohérentes et en relation étroite avec les monuments concernés présentant des enjeux patrimoniaux et sensibles.

Ainsi, ont été retenus sur le territoire communal, l'église et le château ; ce dernier est une demeure datant de la fin du XVIIIème siècle, propriété d'un particulier. Ces deux bâtiments sont reliés entre eux par une longue allée arborée, en bordure de forêts.

Le périmètre retenu, uniquement sur les secteurs à forts enjeux patrimoniaux, intègre le premier rideau de constructions face au château et le long de l'allée de ce dernier, ainsi que le premier rideau de constructions proches de l'église. Quelques zones non bâties y sont également incorporées.

Les zones commerciales et industrielles, ne présentant pas d'intérêt patrimonial, sont retirées du périmètre.

Le plan du PDA retenu est annexé au numéro 3.

### *4-2-2 Bilan de la concertation*

En date du 23 juin 2020, le conseil municipal a décidé d'associer les habitants de la commune à la révision du PLU, en adoptant les modalités de concertation suivantes :

- articles dans le bulletin d'information
- mise à disposition du public d'un registre de concertation, pendant toute la durée de la procédure de révision
- recueil, dans le même registre, des observations adressées par courrier ou messagerie électronique (13 observations)
- informations sur les panneaux d'affichage communaux
- informations sur le site internet de la commune
- panneaux d'information sur la procédure
- réunion publique (30 janvier 2023 – une centaine de personnes présentes)

Durant la réunion publique, ont été abordés les domaines de :

- l'agriculture
- le développement commercial
- le développement résidentiel
- les déplacements
- l'architecture

Dans le registre, les observations ont porté sur :

- le PADD
- les déplacements et accès aux zones commerciales
- le développement des voies douces
- les offres d'équipements destinés à la jeunesse
- l'agriculture et l'urbanisation
- les annexes et extensions en zone N
- les emplacements réservés de l'ancien PLU
- la protection du paysage urbain

#### 4-2-3 Rapport de présentation

##### Situation actuelle de la commune et évaluation environnementale

Saint-Parres-aux-Tertres compte, au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 3 136 habitants recensés ; considérant la superficie de la commune égale à 1 182 hectares, la densité de la population s'élève à 264 ha/km<sup>2</sup>.

Les documents cadres avec lesquels le PLU devra être compatibles sont :

- le ScoT des territoires de l'Aube, approuvé le 20 février 2020 ; Saint-Parres-aux-Tertres est classé dans le secteur B (couronne périphérique) de ce dernier, où le potentiel foncier maximal d'urbanisation, à l'horizon 2035, est compris entre 94 et 177 hectares ; la densité résidentielle nette sur ce secteur est établie à 12 à 20 logements par hectare.

- le Programme Local de l'habitat (PLH), approuvé le 11 décembre 2019 ; Saint-Parres-aux-Tertres est classée dans le secteur B (couronne périphérique) de ce dernier, et se trouve concernée par 4 des 15 actions déclinées dans les orientations issues des enjeux identifiés, à savoir :

**Action n°1** : produire 3 300 logements sur l'ensemble du territoire sur la période 2019-2024, dont 738 sur le secteur B répartis entre 712 neufs et 26 vacants remis sur le marché.

**Action n°7** : encourager et poursuivre les réhabilitations du patrimoine social locatif, tout en menant des actions de renouvellement et de valorisation dans les quartiers prioritaires.

**Action n°8** : mettre en place des actions de requalification des copropriétés dégradées.

**Action n°12** : renforcer l'hébergement d'urgence et maintenir l'offre actuelle en hébergement d'insertion et en logements adaptés, avec un axe en faveur des jeunes.

- le Plan de Déplacement Urbain (PDU), établi pour la période 2014-2024 et couvrant le périmètre de l'ancienne Agglomération du Grand Troyes, dont fait partie Saint-Parres-aux-Tertres ; cette dernière est concernée par 3 orientations actuellement applicables :

- agir pour améliorer la structure du réseau viaire et des équipements
- agir pour la performance et l'usage aisé des déplacements respectueux de l'environnement
- agir pour l'usager en garantissant l'accès aux transports sur le territoire aggloméré

*Il est à noter que ce PDU est en cours de révision, et qu'en conséquence, le PLU révisé devra être compatible avec les nouvelles orientations, actions et objectifs qui en découleront.*

D'un point de vue démographique, Saint-Parres-aux-Tertres a vu sa population augmenter de 1 318 habitants en 49 ans : 1 808 habitants en 1968 contre 3 126 en 2021. Constatation est faite du vieillissement de la population ; ainsi, entre 1999 et 2017, la tranche d'âge concernant les personnes de plus de 75 ans a progressé de 207 %.

En 2017, Saint-Parres-aux-Tertres compte 1 338 logements, dont 60 vacants (taux de vacance : 4,48%) ; le parc est composé pour 90 % de maisons, dont 74 % en pleine propriété.

Les équipements publics présents dans la commune sont :

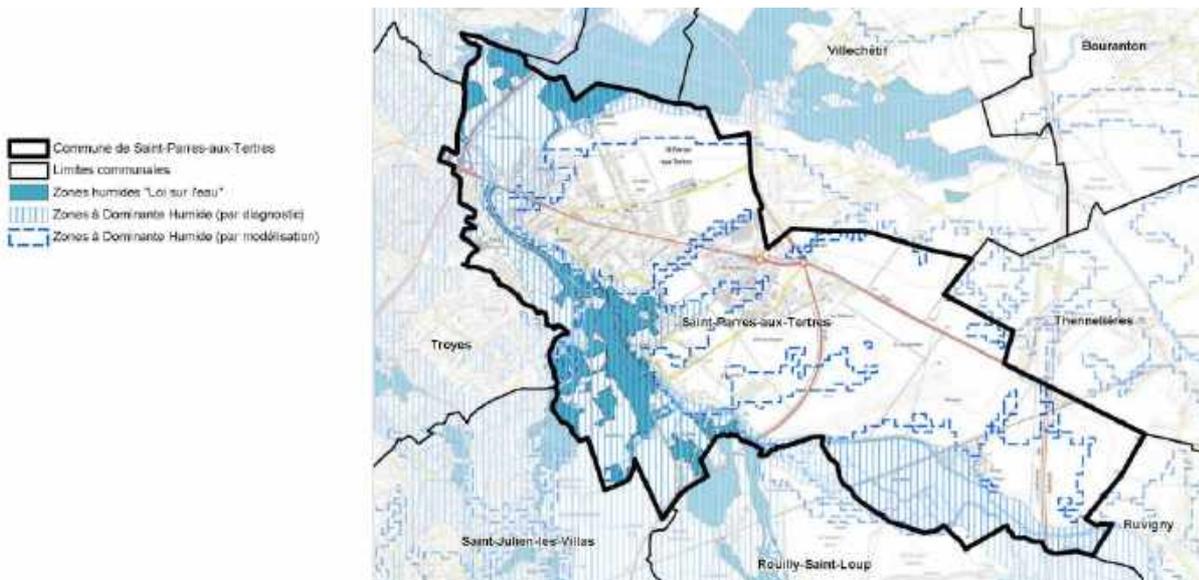
- la Mairie
- une salle de conférences
- une bibliothèque
- un complexe sportif
- le square Arnaud Beltrame disposant de jeux pour enfants
- deux bureaux de poste, dont un situé dans la galerie du centre commercial
- une maison paramédicale
- un établissement sanitaire spécialisé en médecine physique et de réadaptation
- le centre départemental de l'enfance
- un groupe scolaire regroupant la maternelle et l'école primaire

La vie économique repose essentiellement sur les activités commerciales, lesquelles représentent 75,2 % des activités présentes au sein de la commune, contre :

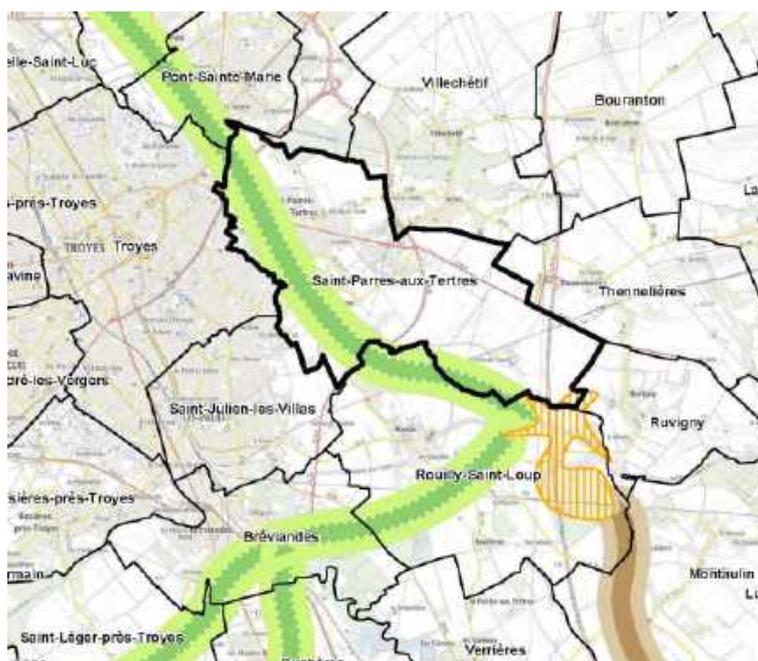
- 1,4 % pour les entreprises de constructions
- 0,8 % pour les activités industrielles
- 0,1 % pour les activités liées à l'agriculture
- 22,5 % pour les activités administratives

L'état actuel du milieu environnemental est caractérisé par la présence de :

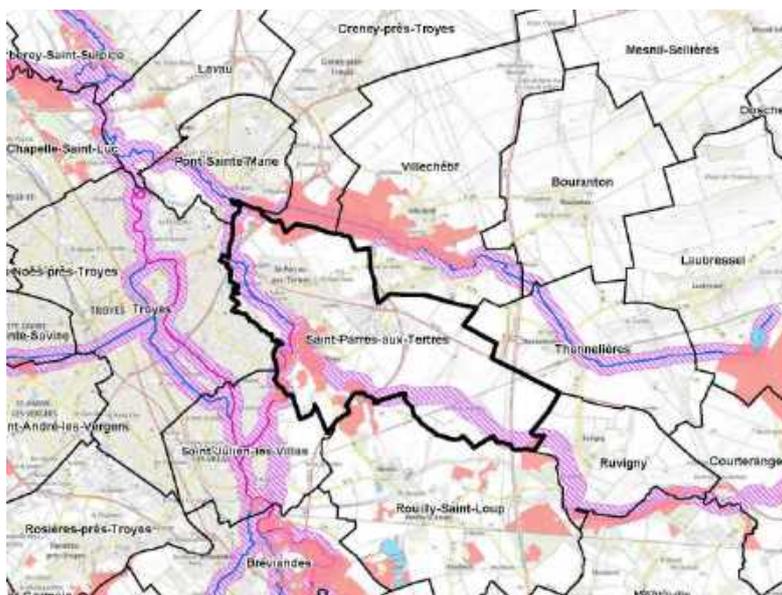
- trois cours d'eau (la Seine, la Barse, affluent de la Seine et le canal d'Argentolle)
- des zones à dominante humide au niveau du marais de Villechétif
- des zones humides, essentiellement au niveau des cours d'eau
- une zone Natura 2000 : le marais de Villechétif, classé Zone Spéciale de Conservation (131 ha)
- un Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, en limite communale : APB du marais de Villechétif
- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I : le marais de Villechétif
- une zone RAMSAR à l'extrémité est de la commune : les étangs de la Champagne humide
- une Trame Verte et Bleue
- des espaces de nature ordinaire, au centre ville et au hameau de Baires, caractérisés par l'ancienneté des bâtiments, ainsi que la diversité de la flore présente dans les espaces verts, et favorisant la fixation et le maintien des espèces animales .



**Zones humides**



**Trame Verte**



## Trame Bleue

Concernant les réseaux, l'alimentation en eau potable est gérée en régie par le Syndicat Départemental des Eaux de l'Aube ; un captage principal et deux alimentations de secours assurent l'alimentation des communes de Saint-Parres-aux-Tertres et Villechétif. Le réseau est considéré comme étant en capacité suffisante pour accueillir de nouveaux branchements.

L'assainissement, collectif sur une partie de la commune, est géré par Troyes Champagne Métropole ; des systèmes d'assainissement individuels sont toutefois présents sur une partie communale.

Les eaux pluviales sont collectées sur une partie de la commune, et rejetées dans la Seine.

La défense incendie est assurée par la Commune.

Plusieurs risques naturels sont recensés à Saint-Parres-aux-Tertres :

- inondations : le Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) de l'agglomération Troyenne a été approuvé le 13 avril 2017. Plusieurs zones de la commune sont concernées.

- mouvements de terrain : un risque est localisé à Saint-Julien-les-Villas et intercepte les limites communales sud ; une cavité souterraine se situe à proximité des limites ouest du territoire communal à Troyes.

- retrait gonflement des argiles : les parties du territoire communal situées sur les buttes sont considérées comme étant les plus exposées, avec un aléa moyen ; les parties proches de la vallée de la Seine et des marais sont identifiées comme zones à aléa faible (importante sécheresse)

- risque sismique : considéré comme très faible

- rupture de barrage : la commune est concernée par le risque de rupture du barrage réservoir Seine

- transports de matières dangereuses : trois voies routières présentent un risque de ce type : l'autoroute A26, les routes départementales 610 et 619. A noter que ces 3 axes figurent également parmi les infrastructures émettant des nuisances sonores.

Trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont installées sur le territoire communal. En revanche, aucun établissement émetteur de substances polluantes n'y figure.

Concernant les sites et sols pollués, 12 sont recensés dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS) ; en revanche, aucun site présentant un risque de pollution n'est connu dans

la base « BASOL ».

La collecte des déchets est une compétence de Troyes Champagne Métropole ; 4 déchetteries sont présentes sur le territoire de cette collectivité territoriale.

La pollution lumineuse est concentrée sur l'ouest du territoire communal, et émane de la ville de Troyes.

#### *4-2-4 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*

La révision du PLU doit permettre de répondre aux impératifs de développement durable, tels que préconisés par les lois Grenelles, ALUR et Climat Résilience.

Le PLU révisé de Saint-Parres-aux-Tertres doit également être compatible avec les documents cadres dont dépend la commune : ScoT, le PLH et le PDU.

Ainsi, le potentiel foncier maximal à l'horizon 2035 pour la commune doit être compris entre 11 et 20 hectares, avec une densité imposée par le PLH de 12 à 20 logements/hectare.

#### **Orientations du PADD :**

- Maîtriser la croissance démographique de la commune : nombre d'habitants projeté, entre 3 170 et 3 214, soit une augmentation comprise entre 0,1 et 0,2 % par an, tout en attirant de jeunes ménages et en adaptant les services.

- Préserver la qualité de vie et l'attractivité de la commune : préservation du centre ancien de la commune et du hameau de Baires ; protection du bâti remarquable.

- Améliorer de manière cohérente les secteurs à enjeux identifiés : contrôle de l'évolution du bâti en ciblant les dents creuses.

- Réhabiliter le pôle sportif André Gravelle

- Laisser la possibilité de créer un écoquartier

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances

- Maintenir une dynamique de construction régulière : possibilité de nouvelles constructions tout en maintenant un taux de vacance faible, et en maîtrisant la croissance démographique

- Permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel complet : adaptation de la nouvelle offre de logements à la structure des ménages, et diversification de cette offre en terme de taille et type de logement

- Prendre en compte les obligations de production de logements sociaux

- Aménager un plan de circulation adapté pour les migrations pendulaires impactant la commune : sécurisation de la traversée de la commune, et réglementation du stationnement sur l'Avenue Charles de Gaulle

- Réfléchir à la réalisation de liaisons douces : connexion au réseau de pistes cyclables des communes limitrophes et développement des chemins de randonnée

- Maintenir l'offre existante en matière de transports collectifs

- Maintenir le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif
- Développer prioritairement les énergies renouvelables sur les constructions nouvelles et existantes
- Laisser la possibilité de développer des projets en dehors des secteurs urbanisés, s'ils sont compatibles avec le caractère paysager, environnemental ou agricole de la zone d'implantation.
- Respecter l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des « coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Limiter l'extension des zones commerciales : permettre la modernisation et la requalification du pôle commercial existant, tout en maîtrisant l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels
- Maintenir le tissu commercial dans le bourg
- Maintenir une agriculture performante
- Proposer une offre d'équipements destinés à la jeunesse : groupe scolaire et gymnase
- Créer un jardin partagé
- Protéger les terres agricoles
- Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue : cours d'eau, marais de Villechétif
- Protéger le caractère verdoyant de la commune
- Protéger la ressource en eau : préservation du captage d'eau alimentant la commune.

#### **Objectifs chiffrés :**

- en terme de logements : projection à l'horizon 2035 de 3 170 à 3 214 habitants, soit entre 44 et 88 habitants supplémentaires. Considérant un desserrement des ménages à 2,3 personnes par foyer, le besoin en logements supplémentaires pour satisfaire l'objectif démographique est estimé entre 19 et 38 unités. Le besoin en logements supplémentaires pour pallier à la décohabitation est, quant à lui, estimé à 99 unités. **Soit un besoin net en logements à construire compris entre 118 et 137 unités (dont 24 en dents creuses et entre 99 et 112 en extension).**

- en terme d'emprise foncière : avec une densité moyenne de 15 logements/hectare, une surface comprise entre 6,2 et 7,5 hectares est nécessaire en extension, et 2,4 hectares en dents creuses, auxquelles il convient d'ajouter 0,5 hectare consommé depuis l'approbation du ScoT. Pour son développement économique, la commune prévoit une surface maximale comprise entre 5 et 7 hectares de zones à vocation économique et commerciale. **Soit un besoin total compris entre 14 et 17,5 hectares pour la consommation foncière à l'horizon 2035.**

#### **Présentation du zonage :**

**Zone UA** : zone urbaine dense de centralité à dominante d'habitat, pouvant comporter des activités commerciales, de services, ainsi que des équipements publics ; on y trouve entre autre, la mairie, l'église et des cellules commerciales.

**Zone UCB** : zone urbaine à usage d'habitat ; elle regroupe des opérations d'aménagement plus ou moins récentes en extension du centre bourg.

**Zone UD** : partie urbaine du hameau de Baires, de faible densité, et caractérisée par la présence de constructions représentatives de l'architecture champenoise.

**Zone UE** : zone urbaine à vocation d'équipements publics (cimetière, château d'eau, centre départemental de l'enfance).

**Zone UEI** : concentre les équipements sportifs.

**Zone UEs** : correspond au secteur d'accueil des gens du voyage.

**Zone UY** : zone urbaine à vocation d'activités.

**Zone UYc** : secteur destiné aux activités économiques.

**Zone UYd** : secteur destiné aux activités commerciales.

**Zone UYg** : secteur destiné aux activités médico-sociales.

**Zone 1AUB** : zone à urbaniser ; une partie située le long de l'allée du château pour environ 4,5 ha, l'autre partie se trouvant rue Edmé Denizot sur une superficie de 1,7 ha ; cette zone, actuellement occupée par des terres agricoles, a vocation à recevoir des logements.

**Zone 1AUE** : zone à urbaniser, destinée à recevoir des équipements publics (scolaire notamment) ; sa superficie, actuellement composée de terres agricoles, est de 1,7 ha.

**Zone 1AUyD** : zone à urbaniser, destinée au nouveau centre commercial ; d'une superficie de 6,8 ha, elle est actuellement occupée par une prairie de fauche eutrophe.

**Zone A** : zone agricole.

**Zone N** : zone naturelle.

**Zone NH** : zone naturelle localisée autour du château d'eau ; comporte des constructions préexistantes isolées.

**Zone NJ** : zone naturelle de jardins.

<b>ZONE</b>	<b>SURFACE</b>
UA	11,78 ha
UCB	119,56 ha
UD	17,11 ha
UE	10,9 ha
UEI	20,2 ha
UEs	0,46 ha
UY	13,04 ha

UYc	38,87 ha
UYd	12,31 ha
UYg	6,86 ha
1AUB	6,13 ha
1AUE	1,74 ha
1AUJD	6,78 ha
A	536,43 ha
N	386,54 ha
NH	0,75 ha
NJ	1,57 ha
Total général	1 191,04 ha

**Tableau récapitulatif des zones et surfaces**

#### 4-2-5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

les OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Ainsi, pour la commune de Saint-Parres-aux-Tertres, 5 ont été définies dans le PLU :

- la zone 1UAB allée du château : aménagement dans le cadre d'un projet global, réalisé en trois tranches et comprenant 25 % de logements locatifs, une résidence intergénérationnelle et un pôle de services publics.

- la zone 1AUB rue Edmé Denizot : aménagement dans le cadre d'un projet global, réalisé en deux tranches, essentiellement en habitations individuelles.

- la zone 1AUE : opération d'aménagement d'ensemble, destinée à accueillir les écoles et un gymnase.

- la zone 1AUJD : opération d'aménagement d'ensemble, destinée à accueillir le nouveau centre commercial.

- la zone UCB pour partie : 1 terrain classé rue Célestin Philibois : aménagement au coup par coup, tenant compte du PPRI, et composé essentiellement d' habitations individuelles.

#### 4-2-6 Le règlement

Les mesures réglementaires retenues afin d'établir le PLU de la commune répondent à plusieurs objectifs, définis pour être en cohérence avec le PADD. Ainsi, les prescriptions réglementaires se présentent sous forme écrite et graphique.

Le règlement comprend les dispositions générales rappelant la structure du document, les définitions et modalités d'application résultant de l'ensemble de la réglementation, ainsi qu'un lexique figurant en annexe.

En application des articles R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions écrites applicables à chacune des zones doivent également figurées dans le règlement.

Ainsi, outre les dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones, pour chacune des zones définies au PLU de Saint-Parres-aux Tertres, des dispositions particulières définissent la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités présentes, les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les équipements et réseaux présents ou à prévoir.

ZONES	AUTORISES	CARACTERISTIQUES GENERALES
UA	logements – extension commerces < 10 % - bureaux administrations – locaux techniques administrations- locaux d'enseignement et action sociale – autres équipements recevant du public – industries – entrepôts - bureaux	hauteur faîtage : 15 m hauteur égout toit : 10 m hauteur acrotère : 9 m recul voies publiques : alignement ou recul 5 m limites séparatives : limite latérale ou recul 4 m emprise au sol : aucune n'a été retenue
UCB	logements – extension commerces < 10 % - bureaux administrations – locaux techniques administrations- locaux d'enseignement et action sociale – autres équipements recevant du public – équipements sportifs – industries – entrepôts - bureaux	hauteur faîtage : 10 m hauteur égout toit : 7 m hauteur acrotère : 6 m recul voies publiques : alignement ou recul 5 m limites séparatives : recul 3 m en zone inondable, sous-sol interdit, vide sanitaire obligatoire emprise au sol : règle générale 30 % - 40 % si habitat et activité – 50 % si construction à usage d'activités
UD (Baires)	exploitations agricoles – logements – bureaux administrations – locaux techniques administrations	hauteur faîtage : 10 m hauteur égout toit : 7 m hauteur acrotère : 6 m recul voies publiques : alignement ou recul 5 m limites séparatives : recul 3 m en zone inondable, sous-sol interdit, vide sanitaire obligatoire emprise au sol : règle générale 30 % - 40 % si habitat et activité – 50 % si construction à usage d'activités emprise au sol : règle générale 30 % - 40 % si habitat et activité – 50 % si construction à usage d'activités
UE UEl UEs	logements – hébergements - bureaux administrations – locaux techniques administrations – locaux d'enseignement et action sociale – équipements sportifs - autres équipements recevant du public	hauteur faîtage : 15 m hauteur égout toit : 10 m hauteur acrotère : 9 m recul voies publiques : alignement ou recul 5 m limites séparatives : limite latérale ou recul 5 m en zone inondable, sous-sol interdit, vide sanitaire obligatoire emprise au sol : 30 % (sauf installations services publics)
UY	commerce détail – restauration	hauteur faîtage : 12 m en UYc et UYg

UYc UYd UYg	– commerce de gros – hébergement hôtelier – activités de services - bureaux administrations – locaux techniques administrations – locaux d'enseignement et action sociale – salles d'art – industries - entrepôts - bureaux	hauteur acrotère : 12 m en UYc et Uyg hauteur faîtage : 17 m en UYd hauteur acrotère : 17 m en UYd recul voies publiques : alignement ou recul 5 m en UY et UYg recul voies publiques : recul 10 m en UYd et 20 m de la rocade limites séparatives : recul 5 m en UY et UYg en zone inondable, sous-sol interdit, vide sanitaire obligatoire emprise au sol : 30 % (sauf installations services publics)
1AUB	logements – hébergements - bureaux administrations – locaux techniques administrations	hauteur faîtage : 10 m hauteur égout toit : 7 m hauteur acrotère : 6 m recul voies publiques : alignement ou recul 5 m limites séparatives : recul 3 m emprise au sol : règle générale 30 % - 40 % si habitat et activité – 50 % si construction à usage d'activités
1AUE	logements - bureaux administrations – locaux techniques administrations - locaux d'enseignement et action sociale – équipements sportifs	hauteur faîtage : 15 m hauteur égout toit : 10 m hauteur acrotère : 9 m recul voies publiques : alignement ou recul 5 m limites séparatives : limite latérale ou recul 5 m emprise au sol : 35 %
1AUYD	commerce détail – restauration – commerce de gros - activités de services - hébergement hôtelier - bureaux administrations – locaux techniques administrations – bureaux	hauteur faîtage : 17 m hauteur acrotère : 17 m recul voies publiques : recul 10 m et 20 m de la rocade limites séparatives : limite latérale ou recul (80 m si proximité habitat) emprise au sol : 10 % de la surface non imperméabilisée ou éco-aménagée
A	exploitations agricoles – logements (extensions et annexes) - locaux techniques administrations	hauteur faîtage : 15 m hauteur égout toit : 12 m hauteur acrotère : 12 m recul voies publiques : recul 10 m ; 100 m de l'autoroute et routes express ; 75 m des routes à grande circulation limites séparatives : recul 10 m pour constructions agricoles ; 3 m pour les habitations en zone inondable, sous-sol interdit, vide sanitaire obligatoire emprise au sol : 30 % pour les extensions d'habitations 50 m <sup>2</sup> supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m <sup>2</sup> 50 m <sup>2</sup> pour les annexes -
N Nh Nj	logements (extensions et annexes en Nh et abris jardin en Nj) - locaux techniques administrations	hauteur : 4 m pour les annexes ; 2,5 m pour les abris de jardin recul voies publiques : alignement ou recul 2 m pour locaux techniques limites séparatives : limite latérale ou recul 2 m pour locaux techniques en zone inondable, sous-sol interdit, vide sanitaire obligatoire emprise au sol : pas de règle en N 50 m <sup>2</sup> en Nh pour les annexes 12 m <sup>2</sup> en Nj pour les abris de jardin

## Caractéristiques principales par zone

### 4-2-7 : Mesures ERC

« Les impacts d'un projet, d'un plan ou d'un programme sur l'environnement peuvent se traduire par une dégradation de la qualité environnementale. La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. »

#### - Incidences et mesures concernant le milieu physique et le paysage :

aucune incidence négative n'est attendue sur le milieu physique et la topographie dans le cadre de la révision du PLU.

En conséquence, aucune mesure de compensation ou d'accompagnement n'est prévue.

#### - Incidences et mesures concernant la ressource en eau :

aucune incidence négative n'est attendue sur l'eau potable ; le réseau est en capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Le PLU prend en compte les orientations du SDAGE Seine-Normandie en protégeant le réseau hydrographique ainsi que les zones humides. Des règles concernant les zones humides sont instaurées dans le règlement.

En conséquence, aucune mesure de compensation ou d'accompagnement n'est prévue.

#### - Incidences et mesures concernant le contexte énergétique et le climat :

la construction de nouvelles habitations et bâtiments, induisant une artificialisation des sols, une augmentation du trafic routier, aura un impact en terme d'émissions de GES, de stockage de carbone et de qualité de l'air.

La préservation d'espaces végétalisés, naturels et agricoles, les trames vertes et bleues, la gestion des eaux pluviales, la protection des zones humides, le classement des milieux boisés en EBC (Espaces Boisés Classés) sont considérées comme des mesures de réduction.

La gestion des déchets et de la ressource en eau sont considérées comme des mesures d'évitement et de réduction.

Les offres de transport en commun et les cheminements doux constituent des mesures d'évitement.

Concernant les mesures d'accompagnement, la commune a prévu une distribution aux habitants d'un livret présentant les écogestes, ainsi que l'organisation de chantiers participatifs tels que le compostage, le réemploi de matériaux....

#### - Incidences et mesures concernant les risques naturels :

la commune est soumise aux risques inondations sur la partie de son territoire en bordure de vallée de la Seine, ainsi qu'au risque « retrait-gonflement des argiles » ; le PLU révisé est considéré comme non aggravant de la situation existante ; les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation sont éloignées des zones à risque, ou sur le secteur impacté par le PPRI, l'existence de la servitude est bien mentionnée et prise en considération. Ceci constitue des mesures d'évitement.

Les secteurs impactés par le risque de remontée de nappe phréatique sont bien identifiés et font l'objet de dispositions précisées dans le règlement (sous-sols interdits, vide sanitaire obligatoire. De même, le règlement liste les zones à aléa moyen pour le retrait gonflement des argiles, et précise les dispositions particulières y afférant. Ceci constitue des mesures de réduction.

Aucune mesure de compensation ou d'accompagnement n'est prévue.

- Incidences et mesures concernant les risques industriels, pollution et nuisances :

la commune est soumise aux risques :

rupture de barrage : réservoir Seine

transport de matières dangereuses : autoroute A26, RD 619 et 619

risque industriel : 3 ICPE

sites et sols pollués : sites référencés BASIAS

nuisances sonores : autoroute A26, RD 619 et 619

Les nouvelles constructions devront répondre aux normes acoustiques. En limite des zones ouvertes à l'urbanisation, des franges paysagères végétalisées devront être mises en place. Le règlement prévoit que les activités économiques, présentes au sein des zones d'habitat, ne génèrent aucune nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone. Ceci constitue des mesures de réduction.

Le risque lié à la rupture du barrage est identifié dans le Plan Particulier d'Intervention (PPI) mis en place pour toutes les communes concernées, dont Saint-Parres-aux Tertres. La plupart des zones ouvertes à l'urbanisation ne sont pas concernées par le risque submersion ; toutefois, une bande de constructibilité limitée derrière les digues a bien été identifiée dans le zonage ; enfin, le règlement impose que les clôtures présentes à moins de 10 mètres des digues soient démontables. Ceci constitue des mesures d'évitement et de réduction.

Concernant le transport de matières dangereuses, le risque est bien identifié dans le PLU ; les zones ouvertes à l'urbanisation sont éloignées de ces infrastructures routières. Il en est de même pour le risque industriel, les zones ouvertes à l'urbanisation sont éloignées des ICPE existantes, et les nouvelles sont interdites. Ceci constitue des mesures d'évitement.

Aucune mesure de compensation ou d'accompagnement n'est prévue.

- Incidences et mesures concernant les milieux naturels :

21 secteurs de la commune, représentant une superficie de 17 ha environ, ont été étudiés.

En milieu urbain, le maintien des milieux ligneux, ainsi que le classement de sites en Espaces Boisés Classés, ou fonds de jardin, constituent des mesures d'évitement.

La réalisation de travaux hors période de reproduction pour les oiseaux, la limitation de la pollution lumineuse, constituent des mesures de réduction.

L'aménagement et la gestion des espaces verts et futurs jardins devront permettre leur utilisation par la faune, et le développement de la biodiversité ; l'implantation d'espèces locales, variées et indigènes devra être privilégiée. Le PNR de la Forêt d'Orient met à disposition un guide des essences végétales. Ceci constituera des mesures d'accompagnement.

En zones AU, l'impact est caractérisé par la suppression des végétations en place ; sur un secteur, le maintien d'une partie en zone A constitue une mesure d'évitement.

La réalisation de travaux hors période de reproduction pour les oiseaux, la limitation de la pollution lumineuse, constituent des mesures de réduction.

L'aménagement et la gestion des espaces verts et futurs jardins devront permettre leur utilisation par la faune, et le développement de la biodiversité ; l'implantation d'espèces locales, variées et indigènes devra être privilégiée. Le PNR de la Forêt d'Orient met à disposition un guide des essences végétales. Ceci constituera des mesures d'accompagnement.

En zones A : aucune mesure à mettre en place.

En zone N : aucune mesure à mettre en place.

- Incidences et mesures relatives aux Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu :

Pour les Zone « Natura 2000 » et « autres zones hors Natura 2000 » : l'ensemble de la surface est situé en zone N ; aucune mesure à mettre en place.

- Incidences et mesures concernant l'occupation des sols et la consommation foncière :

Le potentiel foncier maximal pour la commune est estimé entre 11 et 20 hectares.

La révision du PLU prévoit, à l'horizon 2035, une consommation comprise entre 9 et 10,5 ha à vocation d'habitats, et entre 5 à 7 ha à vocation économique et commerciale.

Le PLU a pris en compte les contraintes existantes, afin de réduire les risques et préserver les espaces naturels et agricoles, tout en permettant un développement cohérent de son territoire. Ceci est considéré comme une mesure d'évitement.

L'imposition d'aménagements paysagers sur les secteurs concernés par les OAP, le développement de l'urbanisation dans les dents creuses, la prise en compte dans le règlement des contraintes environnementales, constituent des mesures de réduction.

Aucune mesure de compensation ou d'accompagnement n'est prévue.

- Incidences et mesures concernant le milieu humain et l'habitat :

Aucune mesure à mettre en place, compte tenu des incidences positives sur le milieu humain en terme démographique, et sur l'habitat avec le desserrement des ménages.

<b>Secteur</b>	<b>Evitement</b>	<b>Réduction</b>	<b>Compensation</b>
Milieux physiques et paysages	non	non	non
Ressource en eau	non	non	non
Energie et climat	oui	oui	oui
Risques naturels	oui	oui	non
Industrie pollution nuisances	oui	oui	non
Milieux naturels	oui	oui	oui
ZNIR	non	non	non
Consommation foncière	oui	oui	non
Milieu humain et habitat	non	non	non

**Tableau récapitulatif des mesures ERC**

#### 4-2-8 Annexes

Figurent parmi les annexes :

- les servitudes d'utilité publique
- les annexes sanitaires
- le zonage
- le classement sonore Aube
- le plan des aléas retrait gonflement des argiles
- le règlement local de publicité
- le porter à connaissances établi par la DDT

#### **4-3 – Avis MRAE**

- présenter les évolutions apportées au PLU en vigueur par cette révision, en précisant les surfaces en jeu et le bilan global net des ouvertures à l'urbanisation
- analyser la compatibilité du projet de révision avec les objectifs chiffrés du PDU, notamment pour le développement des modes actifs (vélo et marche), et le schéma cyclable communal prévu par le PDU pour 2024
- recommandation à la commune de réduire sa consommation d'espaces naturels et agricoles en diminuant l'estimation des besoins de logements ; prioriser la reconversion des sites artificialisés présents et la densification des espaces (SRADDET)
- **Habitat** : analyser la compatibilité du besoin en logement avec les objectifs du SCOT et du PLH
- réduire le besoin de logements neufs en prenant une période de référence plus récente que 2017 et dont les données sont disponibles ; ou déduire du besoin les logements construits entre 2017 et 2023 (55 PC délivrés entre 2016 et 2019)
- revoir les critères de mobilisation des dents creuses en favorisant davantage la densification du bâti
- identifier les possibilités de reconversion ou de réhabilitation du bâti ou des friches
- augmenter les densités de logements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUB) afin de réduire leur superficie
- **zones 1AUyd et 1AUy** (hypermarché) : justifier de manière précise l'impossibilité de réhabiliter le site existant
- justifier la nécessité de réaliser un espace de stationnements à la place de l'actuel bâtiment, au regard des possibilités de mutualisation avec les stationnements existants
- intégrer dans l'OAP de la zone l'ensemble des conditions fixées par le SCOT pour celle-ci
- préciser les objectifs d'accessibilité par les piétons et vélos, ainsi que pour le stationnement des vélos
- si étude d'impact nécessaire au projet de construction du nouveau centre Leclerc, mener une procédure commune PLU/Leclerc (articles 123-13 et suivants du CE), afin de garantir une cohérence des dossiers et une appréciation globale des impacts environnementaux, ainsi que des mesures ERC
- **équipements et services** : justifier l'implantation de nouveaux équipements scolaires, et préciser comment cette localisation permet des déplacements à moindre impact environnemental
- compléter l'OAP de ce secteur avec les aménagements à prévoir pour les piétons et les vélos
- préciser le devenir des sites scolaires actuels
- **cimetière** (zone UE) : inclure dans les calculs de consommation d'espaces, l'extension du cimetière

- **zones humides** : compléter le rapport de présentation par l'analyse du caractère humide ou non des zones à construire identifiées comme « zone à dominante humide » ; le cas échéant, les préserver de tout aménagement pouvant impacter leur fonction écologique
- **espèces protégées**: présenter des solutions alternatives de localisation des dents creuses ou zones à urbaniser retenues, en montrant que ces dernières sont celles les moins impactantes pour l'environnement, dans une logique d'évitement des zones à plus fort enjeu
- décliner les mesures ERC dans les OAP des zones à urbaniser
- **risques naturels** : ne pas inclure au sein des dents creuses des parcelles localisées en zone inondable, ou décliner la séquence ERC en conséquence
- **pollution des sols** : identifier les friches industrielles, leur état, et leur possible reconversion
- **nuisances sonores** : faire figurer les couloirs de bruit au règlement graphique, en complétant le règlement écrit par une disposition générale renvoyant à la réglementation applicable et figurant en annexe du PLU
- **assainissement** : station d'épuration jugée non conforme en terme de performance ; ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones si cet état est avéré
- **captage d'eau** : précisions à apporter sur l'aire d'alimentation du captage « Gué de la Moline », et dispositions prises pour sa protection
- **mobilités et transports** : préciser le schéma communal des itinéraires cyclables prévu par le PDU et les itinéraires piétons et cyclistes à aménager pour compléter le maillage existant, notamment en lien avec les zones 1AUYd et 1AUE
- **GES** : fixer dans le règlement des performances énergétiques et environnementales renforcées pour les bâtiments neufs, afin de participer à la transition énergétiques
- compléter le projet de révision du PLU afin de faciliter l'adaptation du territoire communal et des conditions de vie au changement climatique
- **modalités et indicateurs de suivi** : ajouter une valeur de départ et une valeur cible pour chaque indicateur de suivi
- préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU
- **résumé non technique** : y indiquer les incidences sur l'environnement et la santé humaine liées à la révision du PLU

#### **4-4 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

**Commune de Creney** : avis favorable sans remarque

**Commune de Villechétif** : avis favorable sans remarque

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

- plan du périmètre délimité des abords à remplacer par celui validé le 03 mai 2022
- faire apparaître ce périmètre sur le plan de zonage général et pas seulement en annexe
- indiquer clairement dans le règlement que la mise en place d'éoliennes dans le secteur de l'hyper centre n'est pas permise
- page 27 article 2.1.1 du règlement ; zones UA et UCB ; hauteur de 5 m au sommet pour les annexes ; la règle devrait s'appliquer à hauteur d'égout ou d'acrotère pour plus d'équité
- page 29 article 2.1.3 du règlement ; manque de clarté pour les limites séparatives
- page 31 article 2.2.2 du règlement ; zones UA et UCB ; la règle de non brillance des matériaux de couverture doit s'appliquer à tous les éléments
- Baires ; indiquer que l'avis de l'ABF pourra être sollicité pour toute modification de construction traditionnelle
- allée du château ; la partie le long de la voie d'accès depuis la rue Edmé Denizot n'a pas vocation à être divisée en lot en bâtir pour des pavillons ; la création d'un pôle de services publics est à privilégier
- rue Célestin Philibois ; la continuité d'un espace paysagé dans le prolongement de la rue Claude Monet serait à privilégier plus qualitatif qu'un simple cheminement piéton

### **Réseau de Transport d'Electricité :**

- les ouvrages détenus par RTE présents sur le territoire communal traversent les zones UYc, UYd, Ues, A et N ; à ce titre, RTE demande que le règlement soit complété au niveau des dispositions générales, en stipulant que ces ouvrages constituent des équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- Dans les dispositions particulières, concernant les lignes HTB, précisions à apporter sur l'occupation et l'utilisation des sols, sur la hauteur des ouvrages, et sur les règles de prospect et d'implantation
- 2 lignes aériennes traversent des Espaces Boisés Classés ; à vérifier le déclassement sous ces lignes d'une bande de 20m de part et d'autre de leur axe, dans le respect des servitudes réglementaires de ces ouvrages

**Institut National de l'Origine et le Qualité :** pas d'opposition au projet

### **Autoroute Paris Rhin Rhône :**

- le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) attaché à l'autoroute A26 est présent en zones A et N du PLU ; APRR demande que l'emprise du DPAC soit soustraite des secteurs d'intérêt écologique
- APRR demande que l'édification de clôtures au sein du DPAC ne soit pas soumise, de manière dérogatoire, à une déclaration préalable
- APRR demande que les clôtures autoroutières, lesquelles répondent à des contraintes techniques particulières, ne soient pas soumises pour leur hauteur, leurs aspect ou leur composition, à des prescriptions particulières

**Chambre de Commerce et d'Industrie :** pas de remarque

### **Direction Départementale des Territoires :**

- page 13 du rapport ; préciser que l'article L101-2 du Code de l'urbanisme a été modifié par la loi 2023-1196 du 18/12/2023
- page 144 du rapport ; préciser que le Programme d'Actions de Prévention des Inondations est celui de Troyes et du bassin de la Seine Supérieure
- page 140 du rapport ; préciser que, dans le cadre de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, l'arrêté municipal afférant figure parmi les pièces du dossier
- page 147 du rapport ; risques de mouvement de terrain ; compléter le rapport par des informations sur les sites et brochures consultables et téléchargeables
- page 152 du rapport ; Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ; précisions à

apporter pour la SPA de l'Aube sur les conditions d'implantation des bâtiments et leurs annexes

- pages 154 et 155 du rapport ; incohérence relevée sur la date de la carte illustrant les infrastructures bruyantes (2014 ou 2012) ; rappeler que les RD 610 et 619 sont classées routes à grande circulation (RGC) entraînant une zone inconstructible tout leur long

- page 188 du rapport ; incohérence sur la surface totale de la commune ; tableau récapitulatif des surfaces de zones avant et après révision souhaitable ; rubrique relative au patrimoine archéologique à produire

- page 227 du rapport ; évaluation des incidences Natura 2000 à produire dans la rubrique évaluation environnementale

- dans les règlements écrit et graphique, mêmes observations que APPR et RTE ; par ailleurs, absence de protection équivalente aux EBC pour les petits boisements et linéaires arborés présents dans les zones humides

**Troyes Champagne Métropole** : avis favorable, avec en marge 2 remarques portant l'une sur les places de stationnement et abris vélos et l'autre sur les ENR

### **SCoT des territoires de l'Aube :**

- inclure en secteur de protection les éléments « tuilerie » et « chapelle », lesquels ne bénéficient que d'un repérage ponctuel

- incohérence entre la rédaction du règlement qui impose la réalisation de murs-bahuts de 80 cm et interdit les murs plus bas et dispositifs plus simples, alors que dans les zones à vocation principale d'habitat, il est permis, dans les dispositions du règlement, d'harmoniser dans les implantations la nature et la hauteur des clôtures

- parc boisé derrière la tuilerie et EBC ; extension de la délimitation afin de correspondre à la réalité de l'emprise boisée, en garantissant une protection plus effective du site patrimonial

- EBC ; ajustements souhaitables sur certains secteurs afin de préciser l'emprise des surfaces protégées, et compléter la trame

- espaces boisés au nord du château ; privilégier une préservation au titre de la loi Paysage, plutôt qu'un classement au titre des EBC

- carrefour avec le boulevard Pompidou ; la délimitation d'EBC pourra s'avérer contraignante en cas de réaménagement du carrefour

- proscrire la création de parcs éoliens en co-visibilité avec le vignoble de champagne en zones A et N

- exiger des espaces non imperméabilisés à hauteur de 70% (zones UY, UD, UCB, 1AUB)

- en zone A, exception envisageable pour les activités de type « vente directe »

- dispositions concernant les hauteurs de constructions agricoles à revoir sur les secteurs en zone A les plus sensibles au plan paysager (hameau de Baires, côté est du château)

- PPRI ; zone UCB- rue Célestin Philbois ; dans le cadre de l'OAP, ajouter un principe limitant la constructibilité, en privilégiant les espaces non imperméabilisés et aménagements paysagers

- zones UY et 1AUYd ; prévoir l'obligation de réaliser des aires de stationnement non imperméabilisées ou éco-aménageables

- centre commercial ; compléter l'OAP avec les orientations précisées en page 59 du DOO relatives aux surfaces de vente et plancher pour l'hypermarché et la galerie marchande

- n'autoriser le commerce exclusivement qu'en zones Uyc, Uyd et 1AUYd

- axe Charles de Gaulles ; revoir la délimitation du périmètre de centralité afin de répondre aux critères de l'orientation 3.2.11 du DOO

### **Chambre d'Agriculture :**

- page 74 du rapport ; un exploitation d'élevage relève du RSD ; doit faire l'objet d'un périmètre de réciprocité

- nombre total d'exploitants sur la commune à préciser ; prise en compte de leurs projets actuels et futurs en zone A
- page 300 – paragraphe 6.8.4 ; étude préalable pour tous les projets d'urbanisation portant sur plus de 5 ha, précisant l'impact sur l'économie agricoles
- page 6 PADD ; compatibilité des liaisons douces avec la circulation des engins agricoles
- hauteurs des constructions en zone A transposables en zone UD
- possibilité souhaitée de changement de destination de bâtiments agricoles en commerce, hébergement, habitation, artisanat ou bureaux ; possibilité de vente directe à la ferme (vu observations du SCOT)
- demande d'inscription dans le règlement pour, dans le cadre de nouvelles constructions, une mise en place d'une zone tampon de 5 mètres de large (ou 10 selon le cas), disposant d'un numéro cadastral propre, et non accessible à la propriété pour l'acquéreur de la parcelle du projet de construction

#### **4-5 – Mémoire en réponse aux observations des PPA et de la MRAE**

***Le mémoire en réponse se trouve en annexe au présent rapport***

## **V – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **5-1 Organisation de l'enquête publique**

Suite à la demande formulée par Monsieur le Maire de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres pour la désignation d'un commissaire enquêteur, le Tribunal Administratif, par décision n° E23000149/51 en date du 18 décembre 2023, me désigne commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique (annexe n°1).

Par arrêté municipal n° 18/2024 du 22 février 2024, Monsieur le Maire de Saint-Parres-aux-Tertres prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme et sur la création du Périmètre Délimité des Abords de l'église et du Château (annexe n°2).

La dite enquête publique est prévue pour une durée de 30 jours, du jeudi 14 mars 2024 au vendredi 12 avril 2024. Y sont précisées les dates de permanence du commissaire enquêteur, les modalités de consultation du dossier, ainsi que la présence du registre d'enquête à disposition du public. Il y est également rappelé que les éventuelles observations peuvent être portées, outre le registre d'enquête, par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, ou par courrier électronique à l'adresse dédiée à la Mairie.

### **5-2 Déroulement de l'enquête publique**

En date du 19 janvier 2024, je me rends à la Mairie de Saint-Parres-aux-Tertres ; Monsieur le Maire, accompagné de la directrice générale des services, et de la personne en charge de l'urbanisme, me reçoivent pour une remise et présentation du dossier d'enquête.

A cette occasion, nous arrêtons les dates et modalités pour la tenue de l'enquête publique.

A l'issue de ma première permanence, accompagné de Monsieur le Maire, j'ai effectué une visite complète de la commune, en priorisant certains secteurs à fort enjeux, afin de bien appréhender les différentes caractéristiques décrites dans le règlement et les fiches d'OAP.

### 5-2-1 Mesures de publicité

Conformément à la législation ainsi qu'à l'arrêté préfectoral, les mesures de publicité ont bien été réalisées dans la presse locale (annexe n° 4-1), à savoir :

- L'Est Eclair en date des mardi 27 février 2024 et vendredi 15 mars 2024
- Libération Champagne en date des mardi 27 février 2024 et lundi 18 mars 2024

Par ailleurs, l'affichage en mairie a bien été réalisé et vérifié par mes soins, à mon arrivée lors de ma première visite (entrée du bâtiment, panneaux en place au niveau de l'accueil réservé à l'enquête, porte du bureau de la personne en charge de l'urbanisme) (annexe n°4-2).

De même, tous les emplacements réservés aux informations municipales, et répartis sur le territoire communal, ont été complétés par l'avis d'enquête publique (annexe n°4-3).

Un visuel sur panneaux lumineux, annonçant le déroulement de l'enquête publique, est programmé pour la période de 27/02 au 12/04/2024 (annexe n°4-4).

Enfin, l'annonce de l'enquête publique a été réalisé dans le bulletin municipal du mois de mars 2024 (annexe n°4-5), sur le compte « facebook » de la commune (annexe n° 4-6), ainsi que sur son site officiel (annexe n°4-7).

### 5-2-2 Permanence du commissaire enquêteur

Mes permanences se sont tenues en mairie de Saint-Parres-aux-Tertres, aux dates et horaires mentionnés dans l'arrêté préfectoral et rappelés dans les mesures publicitaires, à savoir :

- le jeudi 14 mars 2024 de 08h30 à 11h30
- le samedi 23 mars 2024 de 09h00 à 12h00
- le vendredi 12 avril de 15h00 à 18h00

Celles-ci se sont déroulées dans d'excellentes conditions matérielles.

## **VI – EXAMEN DES OBSERVATIONS**

Il est à préciser, qu'en marge des observations détaillées ci-après, j'ai, conformément aux recommandations du code du patrimoine, consulté les propriétaires du château sur le projet de PDA. Cet échange verbal a été, à ma demande, confirmé par une note écrite de Monsieur et Madame Meunier, dans laquelle ils confirment leur validation pour la délimitation proposée, à laquelle ils ont tenu à apporter quelques recommandations supplémentaires. Ce document figure en annexe n° 7.

### **6-1 Tableau des permanences**

Dates de permanence	Nombre de visites	Nombre d'observations
Jeudi 14 mars 2024	2	0
Samedi 23 mars 2024	2	1
Vendredi 12 avril 2024	4	4

## **6-2 Examen des observations consignées au registre d'enquête publique**

**Monsieur Jean-François Monnot**, propriétaire de la parcelle cadastrée n°AP 34, lieu dit « la garenne » et située 18 rue Jean Jaurès, demande la modification du tracé de la zone N, ceci afin de repasser en zone UCB la partie de sa parcelle située hors zone inondable. Un projet de construction y est actuellement à l'étude. Monsieur Monnot se dit bien conscient du risque inondation.

**Monsieur Jacques Liochon** a déposé 2 contributions sur 2 jours, numérotées 2 et 3 au registre d'enquête publique, et comprenant plusieurs volets :

- **OAP château** : est-il envisagé la réouverture à double sens de la rue Denizot jusqu'à l'accès au château, afin de permettre aux patrouilleurs localisés à l'est de la commune un accès direct aux parkings « Pompiers » et « bibliothèque »

- **OAP Denizot** : 2 erreurs constatées dans la description, à savoir, en lieu et place de l'impasse Pierre de Coubertin, lire rue Hélène Boucher, et pour la sortie sud, remplacer l'avenue Général de Gaulle par rue de la cloche. Préconise l'ouverture vers l'Est par la rue Saint Exupéry, en lieu et place de la rue Marvingt.

- **OAP Leclerc** : demande l'ajout d'un volet « nuisances sonores », lesquelles seraient générées entre autres, par les chambres froides et le passage des poids lourds. Préconise d'imposer aux véhicules de livraison, un accès par un itinéraire aménagé le long de la rocade. Demande la création, depuis l'éventuel nouveau centre Leclerc, d'une voie douce depuis le pont de Villechétif, longeant la rue Denizot jusqu'en limite ouest, se poursuivant jusqu'à la rue des vieilles vignes, pour amorcer la liaison NE/SO et reprendre l'itinéraire du Tour de Troyes.

- PADD :

- 3-1 pôle Gravelle : tout en étant favorable à la création d'équipements sportifs, ne pas oublier pour autant le risque inondation sur ce secteur.

- 3-2 : aménager un plan de circulation adapté pour les migrations pendulaires : préconise d'écrire expressément et clairement que les accès piétons, 2 roues, VL/PL sur l'axe 1<sup>er</sup> mai vers zones commerciales, vont être clairement identifiés dans les 2 sens de circulation. Regrette, par ailleurs, que rien n'apparaisse sur l'engagement communal à développer les accès directs « entrée et sortie) aux zones commerciales depuis la rocade, et sur l'aménagement du rond point rocade RD 619.

- réalisation de liaisons douces : souhaite que le Conseil Municipal précise ses priorités dans ce domaine, notamment sur l'axe 1<sup>er</sup> mai vers zones commerciales, lequel doit être pensé avec la réalisation de la passerelle, mais sans attendre la construction de celle-ci, et par ailleurs, la création d'une liaison entre Villechétif et Saint Julien les Villas.

- 3-3 maintenir l'offre existante en matière de transports : demande l'ouverture d'un arrêt au cimetière pour les lignes scolaires 26 et 37, en faisant circuler les bus par les rues Brouillard, Egalité et Denizot.

## **6-3 Examen des observations par notes et courriers, déposées pendant et hors permanences, annexées au registre d'enquête publiques**

*Il convient de préciser que tous les échanges réalisés pendant mes permanences, se sont déroulés de façon cordiale et en toute transparence, dans un état d'esprit constructif.*

**N°1 : Mrs Gérard Germaine et Alain Simon** ; propriétaires de la parcelle cadastrée AB-n°1 rue

Célestin Philbois, demandent à rester détenteurs d'un maximum de surface afin de pouvoir en proposer 6 lots identiques, d'environ 800 m<sup>2</sup>, à des fins de constructions individuelles et résidentielles ; pour cela, ils demandent que la liaison douce, prévue au sud du terrain, ne dépasse pas 2 m sur sa largeur, et que la zone de parking envisagée au nord du terrain soit abandonnée.

**N° 2 : Mr Sefer Yucel représentant la SCI SEF@IMMO** ; requête envoyée par mel, puis déposée lors de ma permanence ; propriétaire de la parcelle ZM0083 d'une contenance de 0ha19a, demande que celle-ci soit retirée de la zone A retenue dans la révision du PLU.

Suite à des démarches entreprises en 2016, Monsieur Yucel est devenu propriétaire de la parcelle par acte administratif de décembre 2022, résultant de sa vente par le Conseil Départemental de l'Aube. La dite parcelle était, jusqu'à ce jour, incluse en zone UY du PLU, et son acquisition par Mr Yucel a pour but un agrandissement de son activité industrielle (garage automobile). En 2018, la Commune de Saint-Parres-aux-Tertres avait délivré un certificat d'urbanisme opérationnel en vue de ce projet, après consultation et accord des services concernés.

**N° 3 : Association Aube durable** ; a produit une liste d'observations uniquement axées sur le projet faisant l'objet de l'OAP centre Leclerc

Sur le démantèlement du site existant : l'association recommande

- que des engagements précis soient pris sur la valorisation et le réemploi des éléments du revêtement désimperméabilisé, si possible au-delà du seuil imposé par la loi de transition énergétique de 2015
- de viser un coefficient d'imperméabilisation inférieur à 40 %
- que le réemploi soit bien prescrit dans le projet, en créant un lot spécifique dédié à la déconstruction
- d'intégrer le réemploi dans les documents d'exécution CCTP et DCE

Sur le stationnement, l'association recommande

- la débitumisation de l'espace dédié au stationnement, par utilisation de matériaux poreux, permettant de viser un coefficient d'imperméabilisation proche de 50 %
- la création d'un îlot de fraîcheur par plantation d'arbres, de création d'espaces publics plantés ou arborés, et par la mise en place de systèmes permettant de gérer les eaux de ruissellement.

Sur la reconstruction du nouveau bâtiment, l'association demande

- que des éclaircissements soient apportés sur la cohérence de création de nouveaux espaces de stationnement, prévus sur le site démantelé, alors qu'il en existe déjà un nombre suffisant sur l'actuel parking
- l'intégration d'ombrières photovoltaïques sur au moins 50 % des surfaces de stationnement
- de qualifier davantage les aménagements paysagers prévus en frange du projet, afin de conserver le cadre de vie des quartiers adjacents
- d'inclure des stationnements vélos couverts
- d'inclure un coefficient biotope au projet pour déterminer des surfaces perméables de qualité et en quantité suffisante
- la mise en place, sur le nouveau bâtiment, de panneaux solaires sur le toit, ou le traitement de la toiture, afin de limiter les effets d'îlots de chaleur urbains

L'association demande, globalement, que le projet lié au centre Leclerc soit encadré de manière plus rigoureuse, et renvoie à des exemples déjà présents sur le territoire de l'agglomération : quartier des Tauxelles, parking Lidl rue L Morin, parking du cinéma Utopia ....

**N° 4 : société APRR** ; vient compléter l'avis et les prescriptions rendus lors de la consultation des PPA

- pour les parcs éoliens, APRR rappelle la nécessité d'une marge de recul, par rapport à la limite du DPAC, au moins égale à la hauteur des éoliennes, pâles comprises
- APRR souhaiterait compléter le règlement par l'interdiction d'usage de matériaux réfléchissants, aux abords du DPAC, susceptibles d'occasionner des risques d'insécurité pour les usagers de l'autoroute (éblouissement)

**N° 5 : Association « qualité de vie et bien-être à Saint-Parres »** ; note remise lors de ma permanence

En préambule, l'association dit regretter de ne plus avoir été associée, depuis 2020, à la concertation préalable à la révision du PLU. La note déposée traite de 4 sujets, à savoir :

Liaisons douces ; l'association souhaite des précisions sur :

- l'identification des itinéraires piétons/vélocyclistes pour se rendre dans les zones BeGreen et Leclerc
- l'identification des chemins de randonnée ; proposition est faite pour un circuit de la vallée de la Barse, un chemin des croix et des liaisons avec le chemin intercommunal de l'agglomération
- la localisation de la passerelle sur la Seine, pour laquelle elle propose qu'elle puisse relier les deux complexes sportifs (André Gravelle et Foicy)
- les moyens de relier la piste cyclable et piétons prévue dans le projet de l'échangeur Pompidou-Taittinger avec le rond-point Philbois/Moire

L'association estime que le moyen le plus sécurisé pour relier Saint-Parres à Troyes et Saint-Julien, passe par l'implantation d'une passerelle dans le prolongement de la rue de la Maladière. Elle propose, par ailleurs, que la commune réfléchisse à des acquisitions foncières, afin de développer des liaisons douces dans les vallées de la Seine et de la Barse, et qu'un schéma communal soit élaboré.

Problématiques de circulation ; en rapport avec le problème lié à la circulation très dense (20 000 véhicules/jours), l'association estime que des questions n'ont pas été abordées :

- quels objectifs tangibles de diminution des flux ?
- quelles dispositions pratiques pour interdire réellement la circulation des poids lourds en transit ?
- quelles mesures pour réduire les pollutions automobiles (atmosphériques et sonores) ?

L'association demande à connaître le degré d'exposition aux particules fines et très fines, pour les riverains des avenues De Gaulle et Barbusse, par rapport aux valeurs guide de l'OMS, ainsi que le nombre de Patrociens exposés aux bruits routiers. Concernant le projet d'échangeur, l'association redoute que celui-ci ne soit pas suffisamment efficace et dissuasif pour orienter les automobilistes sur la rocade, et regrette que sa proposition de feux tricolores et priorités à droite sur les avenues De Gaulle et Barbusse, à titre expérimental dans un premier temps, n'ait pas été retenue.

Zone commerciale Leclerc ; l'association préconise :

- le classement en zone N des surfaces hors emprise du futur centre commercial, ou à défaut, l'élargissement de l'écran végétalisé en séparation du lotissement Sakura
- que le règlement afférant à cette zone soit plus contraignant en matière d'imperméabilisation des aires de stationnement. En effet, l'association redoute que, par la nature du terrain peu favorable à l'infiltration naturelle, la construction d'un nouveau bâtiment de 10 000m<sup>2</sup> et d'un parking, accentue des épisodes d'inondations lors d'orages violents (phénomène déjà rencontré par certains habitants dans le bas de la commune et le hameau de Baires)
- que l'identification de la circulation des poids lourds pour les livraisons soit ajouté au règlement
- le prolongement des aménagements paysagers côté sud-ouest, en protection des deux pavillons existants, et en cohérence avec la même trame de la zone A

- l'identification sur le plan de zonage du futur accès au centre commercial à l'intersection de la route de Villechétif, de la bretelle de la rocade, et de la voie d'accès de la Porte du Lac

Avec la construction du nouveau bâtiment, l'association redoute l'apparition de friches commerciales à Saint-Parres-Aux-Tertres.

#### Autres observations

- Futur projet intergénérationnel et maison des services rue Denizot : de quoi s'agit-il réellement ? L'accès ne sera t-il pas rendu compliqué par le sens unique ? Quelles liaisons sécurisées pour les piétons et les deux-roues ?

- Future école unique : où sera t-elle localisée ? Quels accès sécurisés pour les enfants ? L'équipement comportera t-il la restauration scolaire ? Quels usages projetés pour les anciennes écoles Ferry et Brossolette ?

- Stade André Gravelle : le projet de construction de courts de tennis couverts au stade municipal, sur une emprise où la majeure partie est en PPRI, ne pose t-elle pas un soucis de sécurité ?

- Ilots de verdure : la volonté de développer des espaces arborés mériterait d'être davantage marquée, à la fois dans les espaces publics, mais également privés (projets commerciaux et habitat) ;

- OAP Célestin Philbois : l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone pourrait comporter un aménagement paysager en écran végétal le long des habitations existantes.

- Eco-quartier : la possibilité de créer un éco-quartier évoquée dans le PADD pourrait être identifiée sur le plan de zonage.

- Politique foncière : par rapport au PLU actuel, la révision acte une diminution significative des zones de constructions futures. Comment sera t-il possible d'articuler cet objectif avec la volonté de construire entre 93 et 112 logements supplémentaires, sans mettre en place des outils de politique foncière (emplacements réservés, acquisitions foncières ...), non évoqués ?

**N° 6 : Mr Nicolas Michel** : courrier déposé lors de ma permanence ; propriétaire de la parcelle n°140, située au 42 avenue du Général De Gaulle, Mr Michel se plaint, dans un premier temps, de l'insuffisance d'informations relatives à l'organisation de l'enquête publique.

Par ailleurs, il aurait souhaité être averti du changement d'affectation de sa propriété, en amont de l'enquête publique, et connaître les motivations ayant conduit le classement de son bien en « cœur d'îlot ou espace de respiration à protéger ».

Il se dit lésé, dans la mesure où plusieurs projets de vente lui ont été refusés, car comportant un changement de destination (dernier exemple avec le projet d'ouverture d'une maison de psychologie).

Dans son courrier, il fait mention à plusieurs jurisprudences :

- CAA de Marseille du 10 novembre 2004, commune d'Avignon, n° 00MA02347, portant sur un affichage insuffisant de l'enquête publique

- CAA de Douai du 14 octobre 2010, n° 09DA00815, portant sur l'absence de motivation relative à la délimitation des zones retenues dans le rapport de présentation d'un PLU.

*J'ai fait remarquer à Mr Michel que tous les résidents de la commune ont bien été informés de la tenue de l'enquête publique, ne serait-ce que par le bulletin trimestriel, à défaut d'accès aux journaux, et qu'une réunion publique avait été organisée, dont le bilan figure au dossier.*

**N° 7 : Mr Claude Vellut** : courrier reçu lors de ma permanence ; propriétaire de la parcelle AL142 au 19 rue Pasteur à Baires, d'une contenance d'environ 1ha20a, laquelle dans la révision du PLU est classée en zone A, en lieu et place de la zone UD.

Mr Vellut précise que cette propriété est close par un muret, arborée, et souhaite lui conserver sa précédente affectation, dans la perspective d'une possible construction par un de ses petit-enfants ; il précise que cet ensemble immobilier faisait partie de son exploitation agricole.

*Précision : Monsieur Vellut m'a fait part, par courrier reçu à mon domicile et figurant en annexe n°6, de sa renonciation à sa contribution ci-dessus ; ce document a été transmis immédiatement, pour complète information, à la commune de Saint-Parres-aux-Tertres.*

***Le mémoire en réponse rédigé par la commune se trouve en annexe au présent rapport.***

Le 12 avril 2024, à 18 heures, le délai étant expiré, j'ai, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° 18/2024 du 22 février 2024, déclaré close l'enquête publique, signé et récupéré le registre d'enquête.

Mes conclusions et avis figurent **en deux documents séparés**, constituant la troisième partie de ce rapport.

Rédigé à Blaise, le 07 mai 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrick Rambour', is centered on the page. The signature is fluid and somewhat stylized.

Patrick Rambour  
Commissaire enquêteur

## **DEUXIEME PARTIE**

### **ANNEXES**

1 - Décision n° E23000149/51 du tribunal administratif de Châlons en Champagne en date du 18 décembre 2023, nommant le commissaire enquêteur

2 - Arrêté municipal n° 18/2024 du 22 février 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités

3 – Plan du Périmètre Délimité des Abords

4 – Publicité :

4-1 : Attestation de parution de l'avis d'enquête dans les journaux

4-2 : Photographie des panneaux installés en Mairie

4-3 : Photographie des panneaux installés sur les emplacements dédiés de la communes

4-4 : Justification de programmation sur panneaux visuels déroulants de la commune

4-5 : Extrait du bulletin trimestriel de mars 2024

4-6 : Extrait de la page facebook de la commune

4-7 : Extrait de la page Internet de la commune

5 - Copie du registre d'enquête publique et des courriers et notes annexées

6 – Courrier de renonciation de Monsieur Vellut

7 – Note écrite de Monsieur et Madame Meunier, propriétaires du Château

Mémoire en réponse aux observations des PPA et de la MRAE

Mémoire en réponse au rapport de synthèse

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU  
18 décembre 2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

N° E23000149 /51

Le vice-président du tribunal administratif

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 12 décembre 2023, la lettre par laquelle le maire de la commune de SAINT PARRES AUX TERTRES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- la révision n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT PARRES AUX TERTRES (Aube) dont le siège est en Mairie de SAINT PARRES AUX TERTRES (10092), 2 rue Henri Berthelot ; l'enquête portera également sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'église et du château.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023.

Vu la délégation du président du tribunal en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023.

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : M. Patrick RAMBOUR est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Mme Ingrid LENGELLE est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : L'indemnité due au commissaire enquêteur qui sera taxée par le président du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne sera à la charge de la commune de SAINT PARRES AUX TERTRES.

**ARTICLE 5** : La présente décision sera notifiée à la commune de SAINT PARRES AUX TERTRES, à M. Patrick RAMBOUR et à Mme Ingrid LENGELLE.

Fait à Châlons-en-Champagne, le 18 décembre 2023.

Pour expédition conforme  
Châlons en Champagne, le 19 décembre 2023  
le Greffier.



  
C. BRISTIEL

Le vice-président,

signé

Antoine DESCHAMPS



Département de l'AUBE  
Mairie de SAINT PARRES AUX TERTRES

## ARRETE MUNICIPAL N° 18/2024

### PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE DE SAINT PARRES AUX TERTRES

**Le Maire de la commune de SAINT PARRES AUX TERTRES,**

VU le Code général des collectivités territoriales,  
 VU le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et les articles R.123-1 et suivants,  
 VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants,  
 VU le Code du patrimoine et notamment les articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-95,  
 VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2009, révisé le 13 mars 2012 et modifié le 21 mai 2019,  
 VU la délibération du Conseil Municipal n°40-2020 en date du 23 juin 2020 prescrivant la révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,  
 VU le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'est tenu en séance de Conseil Municipal le 02 mars 2021 (délibération n°10-2021),  
 VU la délibération du Conseil Municipal n°38-2023 en date du 27 septembre 2023 portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (révision n°4), tirant le bilan de la concertation publique et donnant un avis sur le projet de Périmètre Délimité des Abords (monuments historiques),  
 VU la décision n° E23000149 / 51 en date du 18 décembre 2023 de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE désignant M. Patrick RAMBOUR en qualité de commissaire enquêteur,  
 VU les pièces du dossier soumis à enquête publique,

### ARRETE

#### **Article 1 : Objet de l'enquête**

Il sera procédé à une enquête publique unique portant à la fois sur :

- 1) La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de SAINT PARRES AUX TERTRES dont les objectifs sont rappelés ci-après :
  - Préserver le cadre de vie de la commune de Saint Parres Aux Tertres ;
  - Favoriser la réflexion sur des lieux de partage pour les Patrocliens ;
  - Limiter l'imperméabilisation des terres agricoles et naturelles en limitant les extensions commerciales et résidentielles ;

- Protéger de l'urbanisation les zones sensibles d'un point de vue environnemental ;
  - Favoriser le développement des voies douces reliant les différents quartiers de la commune ;
  - Améliorer la prise en compte de l'environnement dans les constructions futures et dans l'urbanisation de la commune.
- 2) L'élaboration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de de l'Eglise et du Château, classés Monuments Historiques (MH) : ce périmètre vise à inclure les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Ces immeubles ou ensembles d'immeubles sont protégés au titre des abords. Ce nouveau périmètre se substitue au périmètre de 500 mètres autour des MH. Au sein de ce PDA, toutes les interventions sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Article 2 : Date et durée de l'enquête**

L'enquête publique se déroulera du jeudi 14 mars 2024 au vendredi 12 avril 2024 inclus, soit une durée de 30 jours.

### **Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur Patrick RAMBOUR domicilié à BLAISE (52330) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE.

### **Article 4 : Consultation du dossier, observations, propositions du public**

Les pièces des dossiers, ainsi que les registres d'enquête du PLU et du PDA à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de SAINT PARRES AUX TERTRES pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers de révision du PLU et d'élaboration du PDA, et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : 2, rue Henri Berthelot 10410 SAINT PARRES AUX TERTRES ou par courriel à l'adresse suivante : [marot.laura@saintparresauxtertres.fr](mailto:marot.laura@saintparresauxtertres.fr)

En ce qui concerne les observations reçues par voie postale à l'adresse de la mairie, les courriers doivent arriver au plus tard le vendredi 12 avril 2024 à 18h00, heure de clôture de l'enquête publique.

Les dossiers sont également consultables sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.saintparresauxtertres.fr>

Un poste informatique au sein duquel les dossiers peuvent être consultés est mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Le public peut transmettre ses observations et propositions à l'adresse électronique suivante : [marot.laura@stparresauxtertres.fr](mailto:marot.laura@stparresauxtertres.fr)

#### **Article 5 : Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie :

- jeudi 14 mars 2024 de 08h30 à 11h30
- samedi 23 mars 2024 de 09h00 à 12h00
- vendredi 12 avril 2024 de 15h00 à 18h00

#### **Article 6 : Transmission des pièces**

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de la mairie de SAINT PARRES AUX TERTRES, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

La personne devra adresser sa demande auprès de M. le Maire de SAINT PARRES AUX TERTRES, 2, rue Henri Berthelot, 10410 SAINT PARRES AUX TERTRES.

#### **Article 7 : Evaluation environnementale**

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU et intégrée dans le dossier soumis à enquête publique. L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement est intégré au dossier d'enquête publique.

#### **Article 8 : Clôture de l'enquête**

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire Enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La personne publique responsable devra produire ses observations éventuelles dans les quinze jours suivants.

Dans l'hypothèse où l'enquête publique est prolongée en application de l'article L.123-9 du Code de l'environnement, l'accomplissement des formalités prévues ci-dessus est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongé.

Le Commissaire Enquêteur établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête, faisant état des observations et propositions produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles de la personne publique responsable et examinera les observations recueillies. Il établira, dans un document séparé, ses conclusions motivées pour chacune des deux procédures, en précisant pour chacune si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre à la personne publique responsable son rapport unique et ses conclusions motivées, accompagné de l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, ainsi que des registres et pièces annexées. Elle transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à M. le Président du Tribunal Administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE.

Si dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire Enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L.123-15 du Code de l'environnement, une demande motivée de report de ce délai, il sera fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L.123-15 du même Code.

#### **Article 9 : Diffusion du rapport**

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Préfète du Département ainsi qu'à Monsieur le Président du Tribunal Administratif CHALONS-EN-CHAMPAGNE.

Dès réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site internet mentionné à l'article 4 du présent arrêté.

#### **Article 10 : Informations relatives à l'enquête**

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées à la mairie de SAINT PARRES AUX TERTRES, service urbanisme, 2, rue Henri Berthelot à SAINT PARRES AUX TERTRES (03.25.72.12.30 ; [marot.laura@stparresauxtertres.fr](mailto:marot.laura@stparresauxtertres.fr)).

#### **Article 11 : Publicité de l'enquête**

Un avis portant à la connaissance du public les indications figurant dans le présent arrêté sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché en mairie, au service urbanisme, sur les panneaux d'affichage répartis dans la commune, pendant toute la durée de l'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la commune ainsi que sur le site internet de la commune.

Le présent arrêté sera affiché en mairie quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête.

**Article 12 : Suites de l'enquête publique**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal, autorité compétente en matière d'urbanisme et de planification.

Le projet de PDA, quant à lui, éventuellement modifié pour tenir compte, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal, validé par l'Architecte des Bâtiments de France puis créé par arrêté préfectoral.

**Article 13 :**

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Commissaire Enquêteur,
- M. le Président du Tribunal Administratif CHALONS-EN-CHAMPAGNE,
- Mme la Préfète de l'Aube

Cet arrêté sera également disponible sur le site internet de la commune :  
<https://www.saintparresauxtertres.fr>

A SAINT PARRÉS AUX TERTRES,

Le 22 février 2024

Le Maire,

Jack HIRTZIG.



Décision certifiée exécutoire

Le 27 février 2024

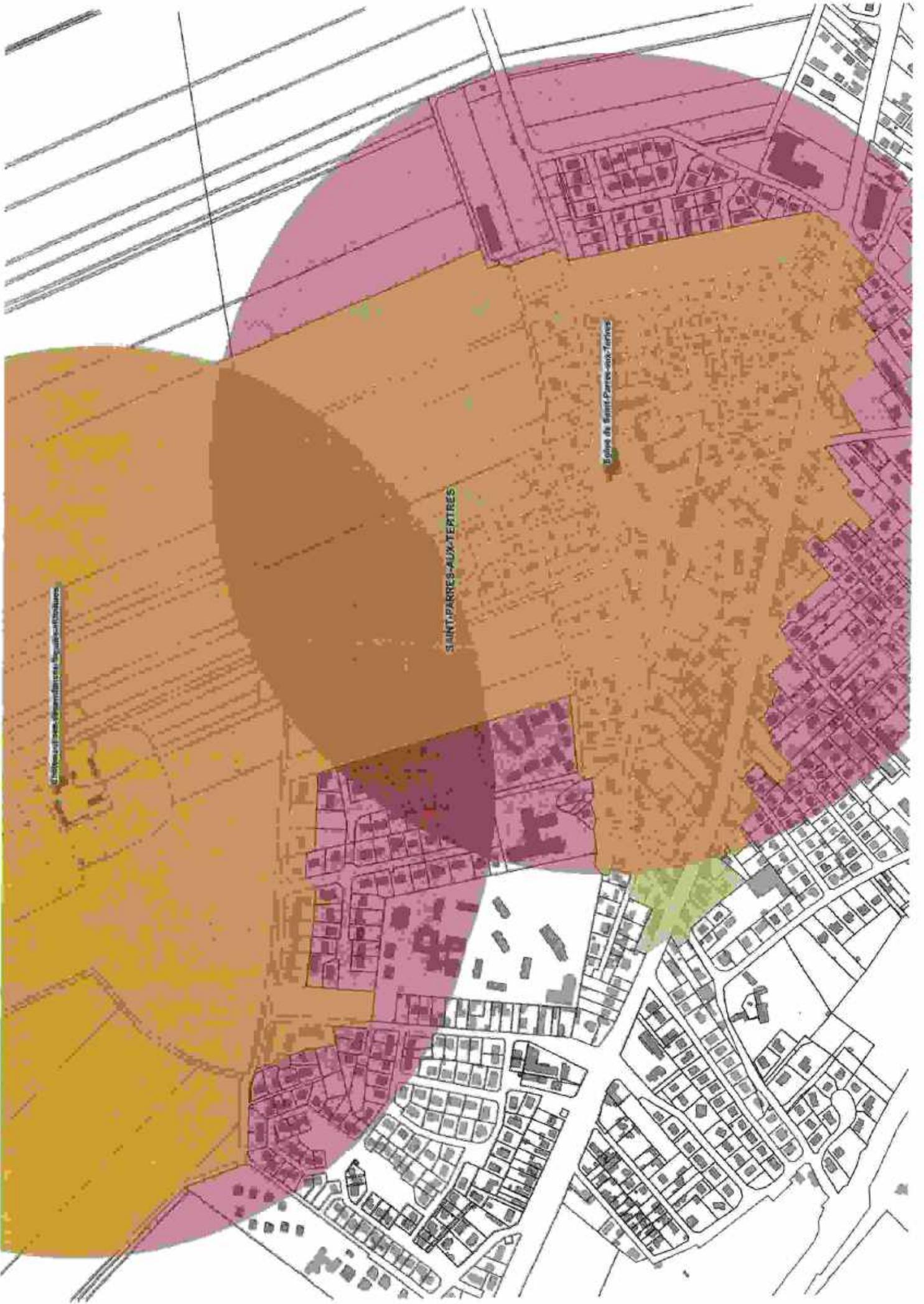
Publiée et notifiée

Le 27 février 2024

Le Maire,

Jack HIRTZIG







est la marque commerciale de

**GLOBAL EST MÉDIAS**

6 rue Gutenberg  
CS 20001 - 51 083 REIMS Cedex

SNC au capital de 1 067 130€  
N° siret : 342 913 704 00330 - Code NAF : 7312 Z  
RCS Reims B - N° TVA : FR 58 342 913 704

BANQUE CRÉDIT MUTUEL NORD EUROPE - ETI  
IBAN : FR76 1027 9002 8100 0201 0170 112  
BIC : CMCIFR2A

**Date :**

26/02/2024 14:58:21

MAIRIE DE ST PARRES-AUX TERTRES  
Madame MAUD LOISON  
2 Rue HENRI BERTHELOT  
10092 TROYES CEDEX  
FRANCE

Contact commercial	
Béatrice Perlot	
Tél:	+33326505075
@:	bperlot@rosselconseil.fr

Client : 51003206

Référence de la commande :

Libellé commande: ENQUETE PUBLIQUE révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-dessous les éléments relatifs à votre attestation de parution d'annonce légale.

L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage dans nos titres et supports :

Date de parution : 27/02/2024  
Edition : L'Est éclair  
Annonce n° 3882758 - 2001857483

Date de parution : 15/03/2024  
Edition : L'Est éclair  
Annonce n° 3882759 - 2001857483

Date de parution : 27/02/2024  
Edition : Libération Champagne  
Annonce n° 3882760 - 2001857483

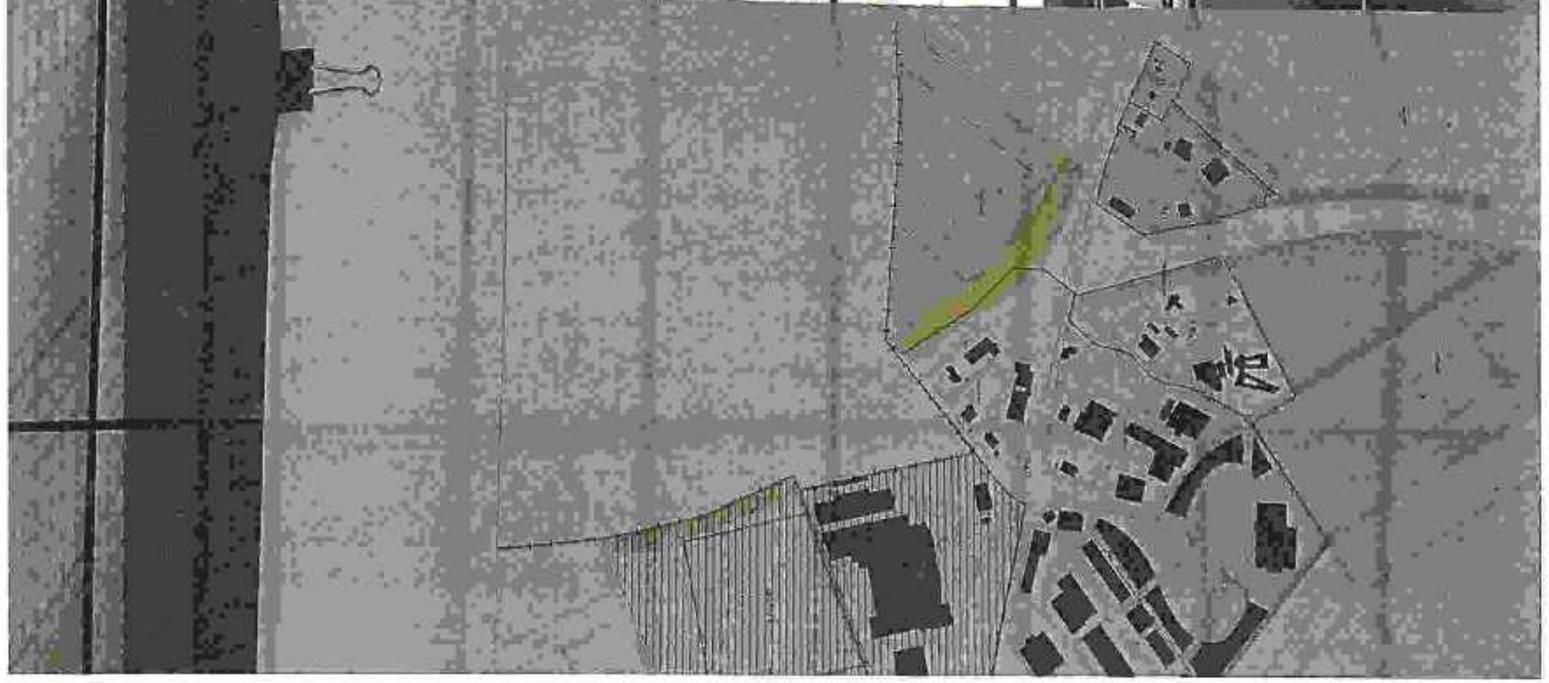
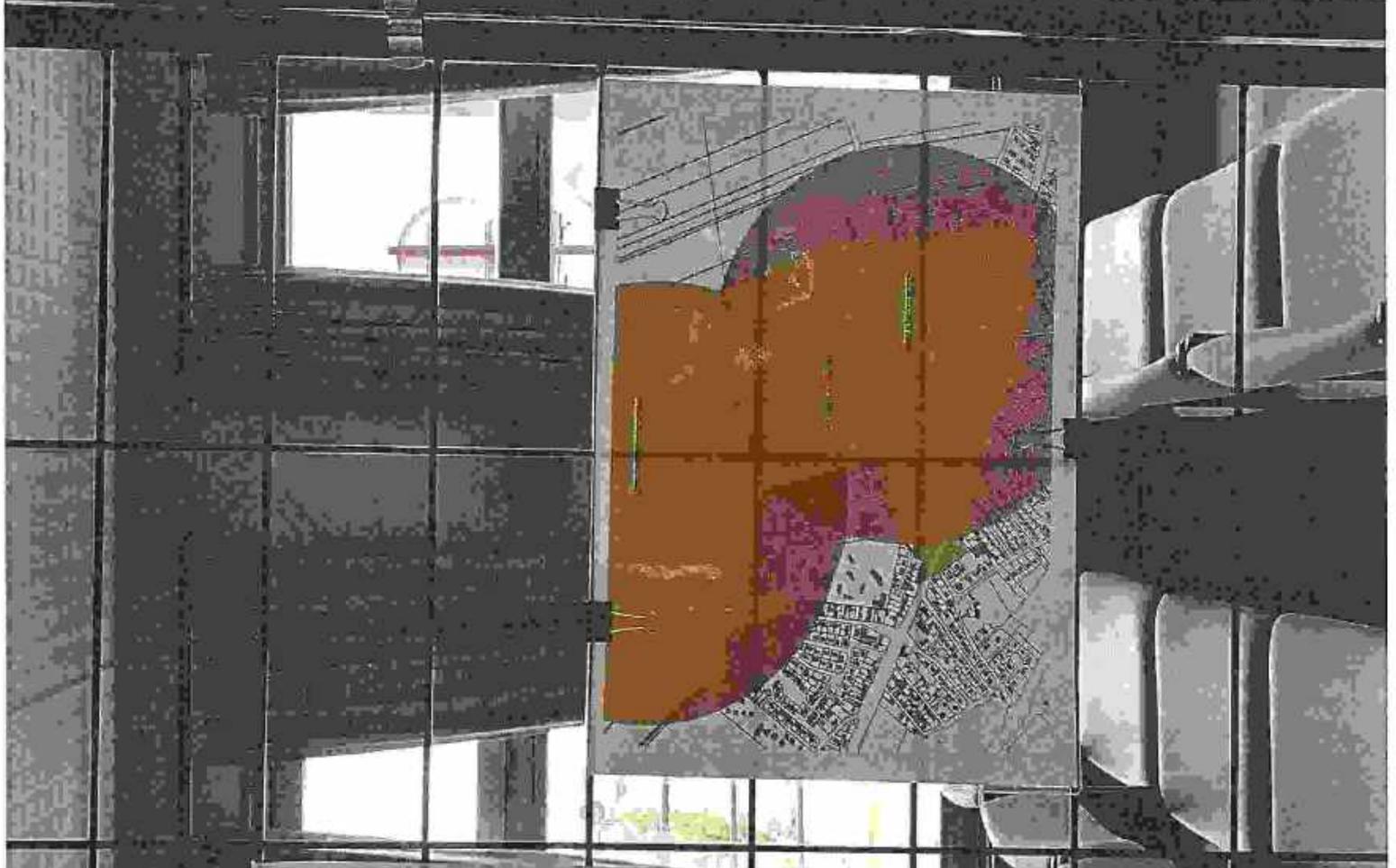
Date de parution : 15/03/2024  
Edition : Libération Champagne  
Annonce n° 3882761 - 2001857483

Le directeur de publication



Problemas de Salud y Ambiente  
Proyecto de Investigación y Desarrollo  
Investigación y Desarrollo en Ciencias de la Salud  
Proyecto de Investigación y Desarrollo en Ciencias de la Salud  
Proyecto de Investigación y Desarrollo en Ciencias de la Salud





# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de loi n° 100, intitulé « Loi relative à la protection de l'environnement », a été adopté par le Parlement le 15 mars 2010. Ce projet de loi vise à renforcer la protection de l'environnement et à promouvoir le développement durable.

Le projet de loi est divisé en plusieurs articles, dont les principaux sont :

- Article 1 : Définition de l'environnement et de la protection de l'environnement.
- Article 2 : Principes de la protection de l'environnement.
- Article 3 : Obligations des personnes physiques et morales.
- Article 4 : Mesures de protection de l'environnement.
- Article 5 : Sanctions en matière de protection de l'environnement.

Le projet de loi est soumis à une enquête publique afin de recueillir les observations et suggestions des citoyens et des associations.

01  
MAGLIANO

Le projet de loi n° 100, intitulé « Loi relative à la protection de l'environnement », a été adopté par le Parlement le 15 mars 2010. Ce projet de loi vise à renforcer la protection de l'environnement et à promouvoir le développement durable.

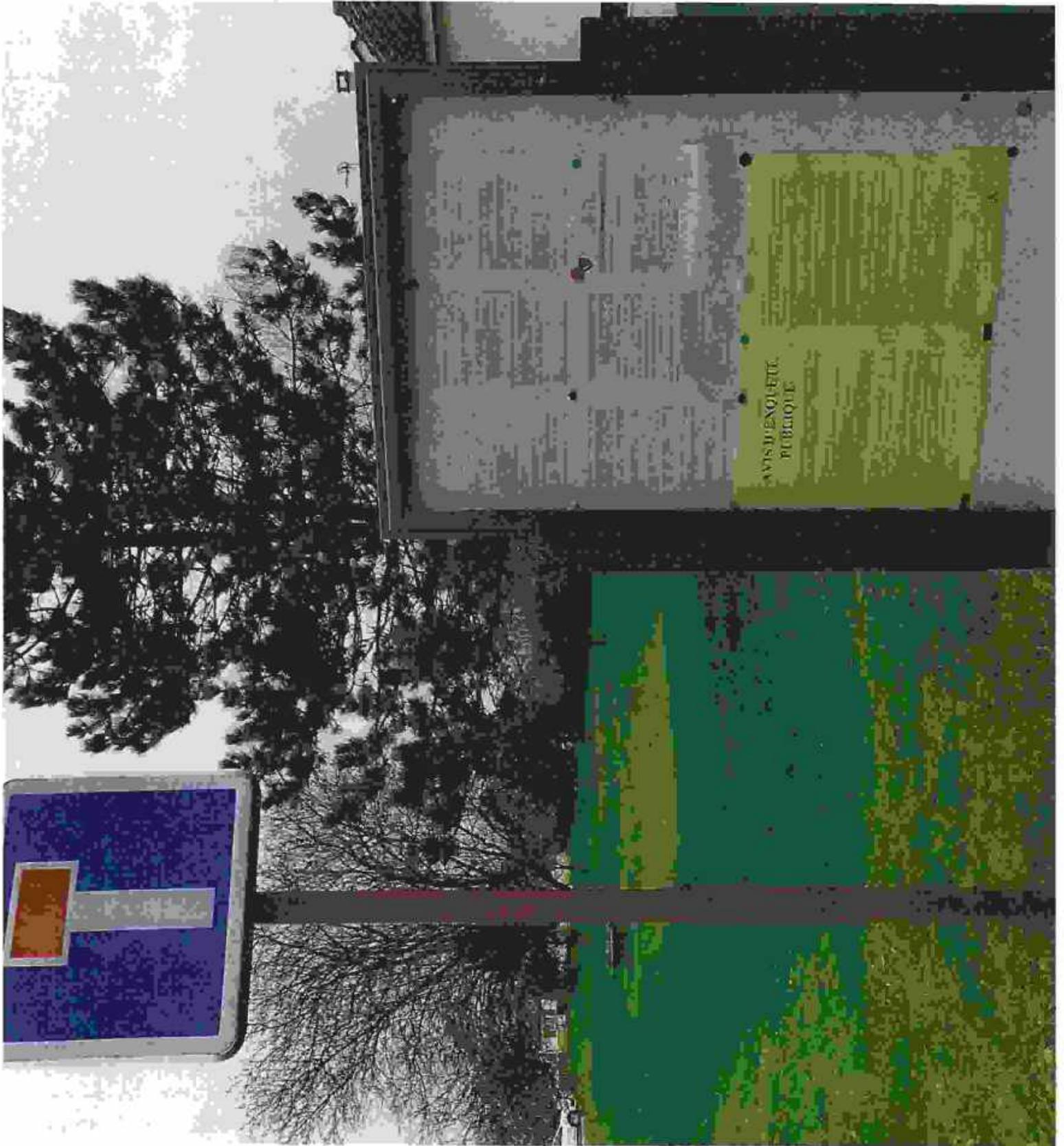
Le projet de loi est divisé en plusieurs articles, dont les principaux sont :

- Article 1 : Définition de l'environnement et de la protection de l'environnement.
- Article 2 : Principes de la protection de l'environnement.
- Article 3 : Obligations des personnes physiques et morales.
- Article 4 : Mesures de protection de l'environnement.
- Article 5 : Sanctions en matière de protection de l'environnement.

Le projet de loi est soumis à une enquête publique afin de recueillir les observations et suggestions des citoyens et des associations.



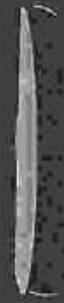
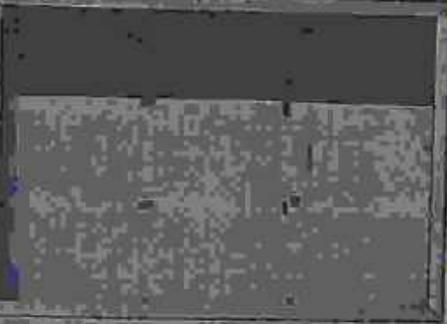
Le projet de loi est soumis à une enquête publique afin de recueillir les observations et suggestions des citoyens et des associations.

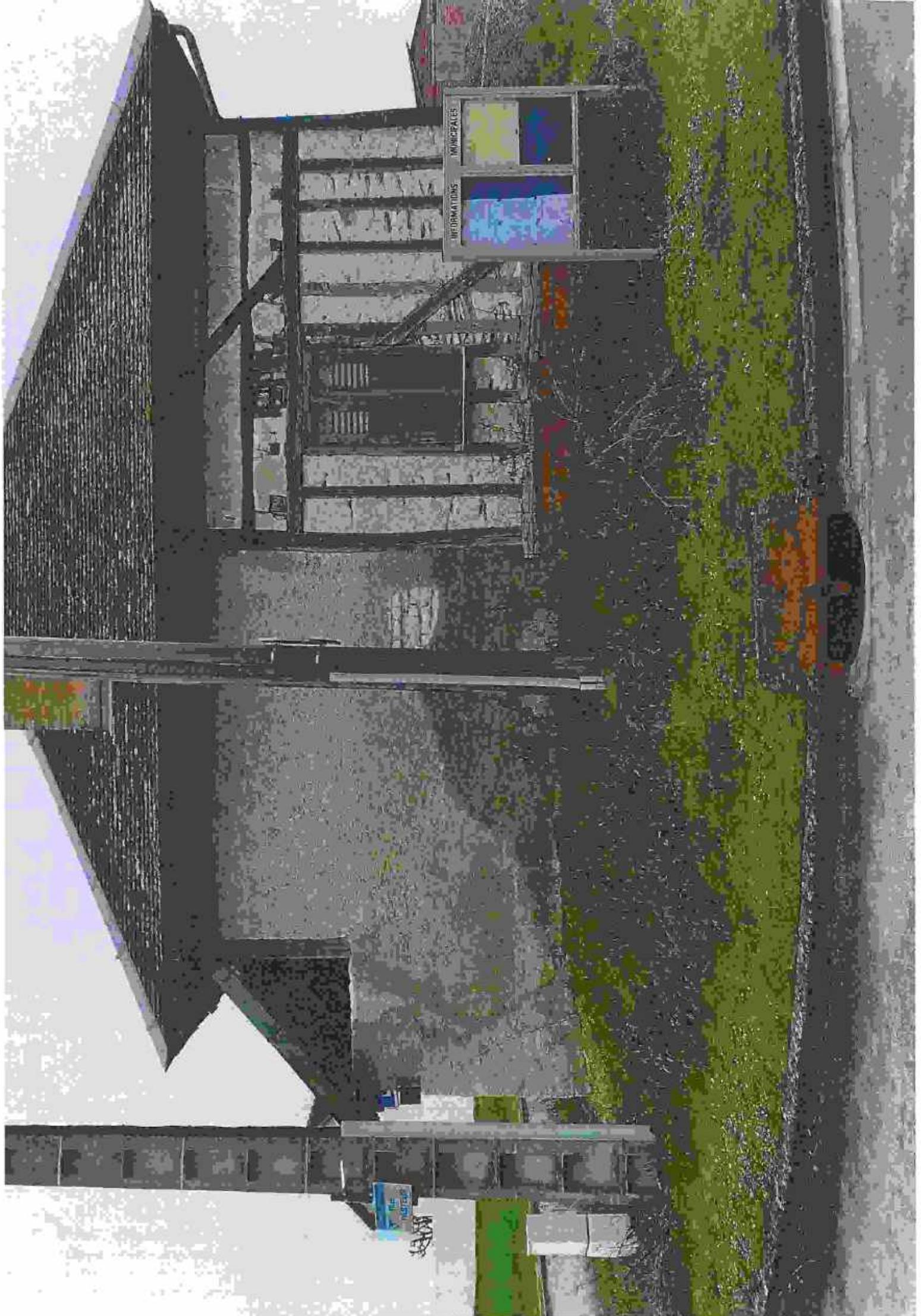


10075 JAY DRIVE

MUNICIPALES

INFORMATIONS





INFORMATION MUNICIPALES

MAYE

**Maud Loison**

**De:** Marie-Line Cantone  
**Envoyé:** mardi 27 février 2024 14:28  
**À:** Maud Loison  
**Objet:** RE: Visuel lumiéplan : révision PLU

Bonjour Maud,

Le panneau lumineux a été mis à jour avec le visuel.  
 Ci-joint un extrait de l'affichage programmé.  
 Bonne réception

**Pleine page (12) - 44s**

Ordre	Nom du contenu	Durée	Période(s) de diffusion	
1	⊞ PLU ENQUETE PUBLIQ...	9s	27/02/2024	12/04/2024 LM
2	⊞ ANIMATION CALINE E...	7s	29/03/2024	19/04/2024 LN



**Marie-Line CANTONE**  
 Service Etat civil- Funéraire- Elections

**Commune de Saint Parres aux Tertres**  
 2 rue Henri Berthelot -10410 Saint Parres aux Tertres  
 Tel – 0325721230 - [cantone.ml@saintparresauxtertres.fr](mailto:cantone.ml@saintparresauxtertres.fr)

**De :** Maud Loison <[loison.maud@saintparresauxtertres.fr](mailto:loison.maud@saintparresauxtertres.fr)>  
**Envoyé :** mardi 27 février 2024 12:55  
**À :** Marie-Line Cantone <[cantone.ml@saintparresauxtertres.fr](mailto:cantone.ml@saintparresauxtertres.fr)>  
**Cc :** Laura Marot <[marot.laura@saintparresauxtertres.fr](mailto:marot.laura@saintparresauxtertres.fr)>; Catherine Charvot <[charvot.catherine@saintparresauxtertres.fr](mailto:charvot.catherine@saintparresauxtertres.fr)>  
**Objet :** TR: Visuel lumiéplan : révision PLU

Marie-Line,  
 peux-tu stp publier ce visuel sur nos panneaux lumineux.  
 Dès que possible jusqu'au 12 avril 2024 inclus.  
 Merci de me dire quand ce sera bon.  
 Merci d'avance,

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE n° 4.5  
RÉVISION N°4

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n°18-2024 en date du 22 février 2024 fixant l'ensemble des modalités de l'enquête publique, le Maire de SAINT PARRÉS AUX TERTRES a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant à la fois sur le projet de PLU et sur le PDA des Monuments Historiques de SAINT PARRÉS AUX TERTRES, arrêtés par le conseil municipal le 27 septembre 2023 (délibération n°38-2023)

L'enquête publique se déroulera du jeudi 14 mars au vendredi 12 avril 2024 inclus, soit une durée de 30 jours (pièces du dossier disponibles en mairie et sur le site internet [www.saintparresauxtertres.fr](http://www.saintparresauxtertres.fr)).

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie :

- jeudi 14 mars 2024 de 08h30 à 11h30
- samedi 23 mars 2024 de 09h00 à 12h00
- vendredi 12 avril 2024 de 15h00 à 18h00

URGENCE  
114



Le service public gratuit réservé aux personnes sourdes, sourdaveugles, malentendantes et aphasiques, pour toutes les urgences, 24h/24, 7j/7

Moyens de contact



VISIO



TCHAT



IMAGES



SMS

Où nous trouver ?

Notre application Urgence 114 à télécharger sur votre store



Notre site internet : [urgence114.fr](http://urgence114.fr)



Préparer son 114 : répondre à l'urgence, c'est l'anticiper

Remplir à l'avance votre profil sur l'application Urgence 114 ou sur notre site internet, c'est gagner un temps précieux lors de l'appel aux secours.

Remplir à l'avance votre profil pour faciliter votre prise en charge



Choisir un mode de communication adapté à vos besoins

Je communique par Langue des Signes Française



La 114 me répond en LSF

Je communique par oral et/ou écrit



La 114 me répond en français

Je suis aphasique



La 114 me répond en français et avec des images



Publications

À propos

Plus ▼



Mairie de Saint Parres Aux Tertres



19 m · 🌐

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : RÉVISION N°4 - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE... Voir plus



## RÉVISION N°4

### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique se déroulera du jeudi 14 mars au vendredi 12 avril 2024 inclus.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie :

- jeudi 14 mars 2024 de 08h30 à 11h30
- samedi 23 mars 2024 de 09h00 à 12h00
- vendredi 12 avril 2024 de 15h00 à 18h00



J'aime



Commenter

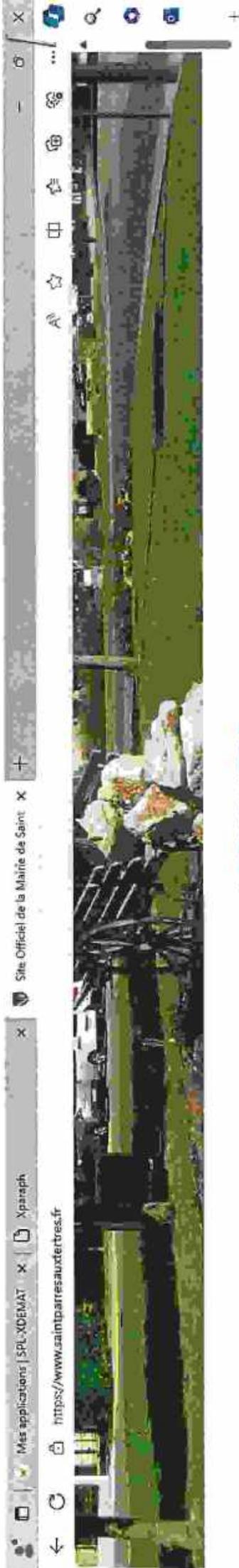


Envoyer

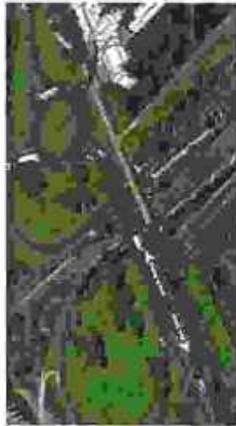


Partager





## ACTUALITES



### PROJET D'ENTREE DE VILLE

#### Présentation vidéo

Découvrez le projet de réaménagement de l'entrée de ville en vidéo.



### CONCERTATION PUBLIQUE

#### Zones d'accélération des énergies renouvelables

Téléchargez le document de présentation



### ENQUÊTE PUBLIQUE

#### PLU/PDA

Téléchargez les documents de présentation.



Site internet  
ANNEXE n°4-7

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : l'enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques.

# REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 18/2024 en date du 22 février 2024 de

M. le Maire de : SAINT PARES AUX TERTRES

M. le Préfet de :

## Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

M. Patrick RAMBOUR qualité Commissaire Enquêteur

Membres titulaires : M. qualité

M. qualité

M. qualité

Membres suppléants : M. qualité

M. qualité

M. qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 14 mars au 12 avril 2024

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête : Mairie de St Pares Aux Tertres - 2 rue Henri Berthelot

Autres lieux de consultation du dossier : <https://www.saintparesauxtertres.fr>

## Registre d'enquête :

comportant 32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir

les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

la mairie de St Pares Aux Tertres 2, rue Henri Berthelot 10410.

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : la mairie de SAINT PARES

AUX TERTRES

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les jeudi 14 mars 2024 de 08h30 à 11h30 et de à

les samedi 23 mars 2024 de 09h00 à 12h00 et de à

les vendredi 12 avril 2024 de 15h00 à 18h00 et de à

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 14 mars 2024 à 08 heures 30 mn

Observations de M<sup>(1)</sup> MONTOT Jean-François

① Demande la modification du tracé de la zone N. par la parcelle n° 34. Lieu dit "La Garenne" et repasser en zone UCB la partie de parcelle située hors zone imposable. (18 Rue Jean Jamin) le 23/03/2024 HONNORÉ

② Observations de M. LIOCHON Jacques  
Réactions par rapport au document 3<sup>ème</sup> orientation d'aménagement et de programmation

① OAPA "château"

- Lors de la réalisation de cette opération est-il envisagé la réouverture à double sens de la rue Denizot jusqu'à l'accès à cette nouvelle infrastructure ? En outre, cela permettrait aux piétons localisés à l'Est du Bourg un accès direct aux parkings "Pompier" et "bibliothèque".

② OAP 2 "DENIZOT"

- D'abord il y a 2 coquilles dans la description de cette opération ; en lieu et place de l'empire Prém de l'ouest in lieu rue Hélène Douche et en second lieu la sortie SUD de l'empire débouchera sur la rue de la cloche et non sur l'avenue Gen. de GAULLE.

- Enfin compte tenu de l'implantation du site, il me semble plus logique de faire l'ouverture vers l'Est plutôt par la rue St Euphrasie située au centre plutôt qu'au Nord par la rue N. Starvingt.

③ OAP 5 "LECIERC"

- Tout d'abord il faut souligner la création d'une zone tampon entre la zone Pavillonnaire et la future emprise à l'Ouest de la parcelle et la restriction des accès au Nord.

- Il me semble néanmoins qu'on velt "neus anas sonorores" aurait dû être ajoutés car on ne parle pas des nuis qui sont générés par les champs froids, les poids lourds, etc.:-

- Secondement les accès au futur site par les véhicules de livraison aurait dû être imposés en particulier en aménageant

un itinéraire le long de la rocade.

Enfin un lien ce futur aménagement pour créer une voie douce depuis le pont de Villechetif courant le long de la rue Denizot jusqu'en limite ouest de la parcelle puis poursuivant plein sud jusqu'à la rue des vieilles vignes pour amorcer la liaison voie douce NE/SO qui reprendrait globalement l'itinéraire des sentiers du Tour de Tropes.

Le 14/04/2024



Observations de P. LIOCHON Jaegers.

Réactions par rapport au projet d'aménagement et de développement durables PADD.

① 3.1 P3 le GRAVELLE

Enfin des installations pour les jeunes... On ne peut être que favorable à la remise à niveau et à la création d'équipements sportifs. Il faudra concilier tout cela avec le risque des inondations toujours possible et trouver un point d'équilibre entre la protection de ce risque et la construction de ses infrastructures.

② 3.2 Aménager un plan de circulation adapté pour les migrations pendulaires...

Le paragraphe reste trop général. Si certains la houvenie de la commune veut dire que l'axe "les maisons commerciales" les accès piétons, à roules, VÉ/PL vont être clairement identifiés par les usagers et dans les deux sens alors il faut l'écrire et non pas rester dans le vague.

Il est regrettable que rien n'apparaisse sur l'agencement communal à développer les accès directs ENTRE / SORTIE aux zones commerciales depuis la rocade et à l'aménagement du rond point rocade RD 619

③ Réfléchir à la réalisation de liaisons douces.

On ne peut être que favorable au développement des liaisons douces. Il serait souhaitable que le conseil municipal mentionne des priorités dans ce domaine. Le premier est évidemment l'axe "les maisons commerciales" qui doit être pensé avec la réalisation de la parcelle sans en attendre sa construction. Le second est une liaison à réaliser entre Villechetif et St Julien les villages.

TSVP.

- ④ 3.3 Maintenir l'offre existante en matière de transports  
- Il faudrait envisager l'ouverture d'un arrêt  
au centre pour les lignes scolaires 26 et 37  
en faisant passer les bus par les rues Brocard,  
Égalité et Denizot.

Le 12/04/2024 ✓

Ce document ne peut être parfait, mais il offre  
un bilan sur les domaines qui impactent le fonctionnement  
d'une commune et donne une orientation sur son futur  
développement. (Personnellement j'ai appris sur la nature  
des sols, les risques industriels et naturels, les niveaux sonores  
et la modification des zones concernant la réglementation  
des constructions impactées par des monuments historiques).  
Je remercie les personnels du conseil et les agents de la commune  
pour leur disponibilité et le temps qu'ils m'ont accordé pour  
répondre à mes questions

J. Crochon ✓

Le 12 avril 2024 à 18 heures 00

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Patrick RAMBOUR déclare clos le présent registre  
qui a été mis à la disposition du public pendant un mois (30) jours consécutifs,  
du 14 mars 2024 au 12 avril 2024  
de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ et  
de \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heures \_\_\_\_\_

Les observations ont été consignées au registre

par 2 personnes (pages n° 2 à 4).

En outre, j'ai reçu Sept (7) lettres ou notes écrites  
qui sont annexées au présent registre :

- 1 lettre en date du 20 mars 2024 de M<sup>e</sup> Jérôme GERMAINE
- 2 lettre en date du 03 avril 2024 de M<sup>e</sup> Sifa YUCSEL
- 3 lettre en date du 10 avril 2024 de M<sup>e</sup> Association Aube Durable
- 4 lettre en date du 10 avril 2024 de M<sup>e</sup> Sté APRR
- 5 lettre en date du 12 avril 2024 de M<sup>e</sup> Association Qualité de Vie et  
Bien-être à St Pons
- 6 lettre en date du 12 avril 2024 de M<sup>e</sup> Nicolas MICHEL

*voir page 20*

signature



7. lettre en date du 12 avril 2024 de M. Claude VILLU

**Laura Marot**

---

**De:** Gérard GERMAINE <gdgermaine@gmail.com>  
**Envoyé:** mercredi 20 mars 2024 11:10  
**À:** Laura Marot  
**Objet:** Enquête actuelle sur le PLU

Bonjour,

Suite à notre récent entretien, ci-dessous, notre point de vue sur notre parcelle de terrain située rue Célestin Philbois - cadastre section AB - n°1.

Selon les recommandations du PLU, notre intention est de découper ce terrain en 6 lots d'environ 800 m<sup>2</sup>, pour des constructions individuelles et résidentielles.

Avec accès par la rue Célestin Philbois.

De ce fait, notre souhait est de conserver le maximum de m<sup>2</sup>.

Nous comprenons la liaison douce au sud du terrain, pour un passage exclusivement pour les piétons. Nous demandons une largeur maximum de 2 mètres, qui semble parfaitement raisonnable, pour l'usage prévu.

La création d'une zone de parkings au nord du terrain nous semble beaucoup moins utile.

Il existe déjà des places au-dessus, qui sont très rarement occupées.

Il ne semble pas nécessaire d'en rajouter, car les éventuels nouveaux parkings ne serviront pas ou très peu..

A noter que notre terrain est en retrait par rapport aux places existantes.

Nous vous demandons d'éviter l'amputation de notre terrain, pour conserver une surface correcte aux 6 lots envisagés.

En espérant avoir été entendus, nous vous prions de croire en nos meilleurs sentiments.

Gérard GERMAINE  
Alain SAMSON.

SCI SEF@IMMO  
M. Sefer YÜCEL  
13 rue Henri Farman  
10410 ST PARRES AUX TERTRES  
Tél.06.79.82.90.97

Saint Parres aux Tertres le 11 avril 2024

A l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur  
Objet : Révision n°4 P.L.U. de Saint Parres aux Tertres

Monsieur,

Je suis propriétaire depuis décembre 2022 de la parcelle cadastrée ZM n°83 de 1900 m2 acquise auprès du Département de l'Aube issue d'un délaissé d'emprise de la rocade sud-est. Ce terrain situé dans la zone UY du P.L.U. en cours est destiné à développer mon activité professionnelle (Garage automobiles BMO).

Au cours des négociations avec le département de l'Aube depuis 2016, en 2018, j'ai demandé un certificat d'urbanisme qui m'indiquait que ce terrain était situé en zone UY destiné principalement aux activités économiques.

Récemment, en consultant les documents du P.L.U. en cours de révision, je constate que cette parcelle a été déclassée en zone A du PLU remettant en cause mon projet de développement. C'est à ce titre que je vous demande de bien vouloir prendre en compte ma requête, à savoir le reclassement en zone UY.

Avec mes remerciements,

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Pièces jointes :

Acte de vente  
Planche photos  
Certificat d'urbanisme

Plan en cours P.L.U.  
Plan en cours de révision  
Courrier adressé à M. Le Maire

**Laura Marot**

---

**De:** info@bmo-auto.com  
**Envoyé:** mercredi 3 avril 2024 16:14  
**À:** Laura Marot  
**Objet:** Requête avant modification P.L.U.  
**Pièces jointes:** doc02523520240403110552.pdf

Monsieur Le Maire,

Je reviens vers vous suite à notre entretien du 2 avril dernier à 14h30 à propos du P.L.U. en cours de révision et je vous en confirme les termes.

En effet, comme je vous l'ai expliqué, j'ai fait l'acquisition d'une parcelle de terrain jouxtant mon bâtiment d'activité (Garage automobiles) dans le but d'optimiser ma surface d'exposition avec un projet d'agrandissement de mon bâtiment. A l'origine, il s'agissait d'une partie d'un délaissé de voirie en friche située dans la zone "1AUY" en zone artisanale appartenant au Conseil Départemental de l'Aube (voir plan ci-joint). Comme vous pourrez le constater à travers les documents joints à cet e-mail, il s'agit d'une acquisition dont les échanges et les négociations ont débutés en 2016 pour se terminer par une signature en décembre 2022.

Courant mars 2024, au moment où je m'apprêtais à déposer une déclaration de travaux pour clôturer le bien en question, J'apprends à ma grande surprise que par une prochaine révision du P.L.U. cette même parcelle serait déclassée en zone agricole remettant en cause l'utilité de mon investissement. C'est à ce titre que je viens solliciter votre bienveillance afin d'examiner ma demande légitime et donner une suite qui permettra l'aboutissement de mon projet issu de cette acquisition.

Comme convenu, lors de la permanence du 12 avril prochain je déposerai ma requête auprès de M. Le Commissaire enquêteur afin qu'il puisse l'examiner à son tour.

Veuillez recevoir, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

M. YUCEL Sefer

B.M.O. Automobiles  
M. Sefer YUCEL  
13, rue Henri Farman  
10410 SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

CONSEIL DEPARTEMENTAL  
Direction du Foncier  
Hôtel du Département  
2, rue Pierre Labonde  
BP 394  
10026 TROYES Cedex

Le 2 Février 2011

*Objet : Acquisition de foncier à St Parres-aux-Tertres*

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous solliciter pour l'acquisition d'un délaissé de terrain situé le long de la rocade Sud-Est pour l'extension de mon activité.

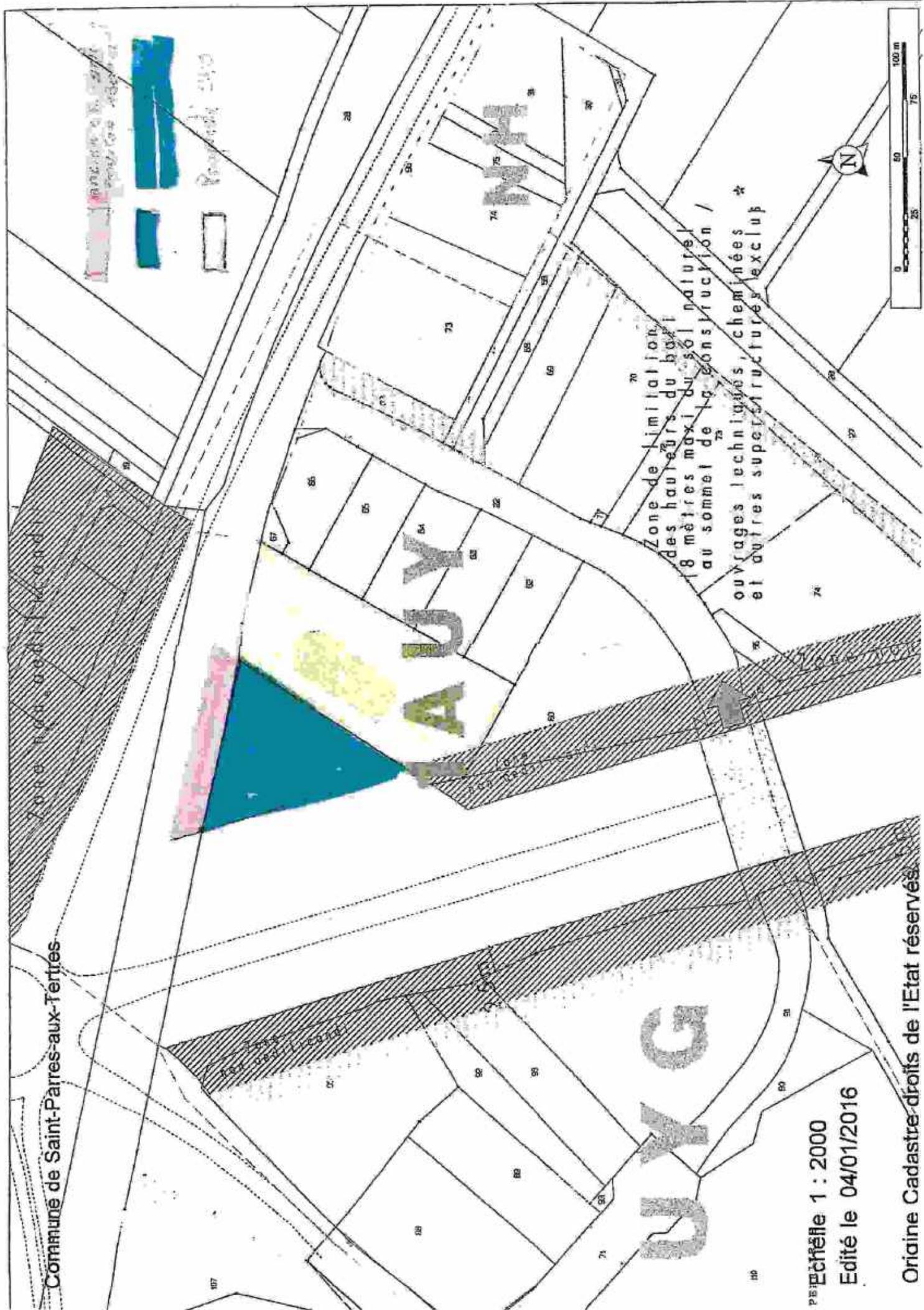
En espérant que ma requête retienna toute votre attention,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments dévoués.

Sefer YUCEL



*P.J. : Plan de situation*



Commune de Saint-Parres-aux-Tertres

Echelle 1 : 2000  
 Edité le 04/01/2016

Origine Cadastre droits de l'Etat réservés

Zone de limitation des hauteurs du bâti  
 18 mètres maxi au sol naturel  
 au sommet de la construction /  
 ouvrages techniques, cheminées \*  
 et autres superstructures exclus

Zone non affectée  
 Zone affectée  
 Propriété 2470





**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Commune de Saint Parres aux Terres

Référence : CU 010357 18 00028

Saint Parres aux Terres, le 8 août 2018

N° : CU 010357 18 00028	
Déposée le :	22/06/2018
Par :	SCI AZS – Monsieur YUCEL
Demeurant :	13 rue Henri Farman 10410 Saint Parres aux Terres
Terrain sis :	Terrain situé sur délaissé de la rocade à l'angle de la RD 619 10410 Saint Parres aux Terres
Cadastré :	X
Superficie en m² :	Environ 3000 m²

**OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME :**

Certificat d'urbanisme opérationnel : Possibilité de réaliser une opération déterminée (art. L410-1 2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme).

**SITUATION DU TERRAIN AU REGARD DU DOCUMENT D'URBANISME :**

Le terrain se trouve en zone UY du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2009, modifié le 20 novembre 2017.

La zone UY est une zone urbaine destinée principalement aux activités économiques.

**RESERVES FONCIERES ET SERVITUDES :**

Le terrain est concerné par la servitude PT3 relative aux communications téléphoniques et télégraphiques.

**RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

L'immeuble est situé en dehors des zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 13 avril 2017 par arrêté préfectoral.

**INFRASTRUCTURES BRUYANTES :**

Les constructions devront intégrer les dispositions de protection acoustique imposées par l'arrêté préfectoral n°20120051-0017 du 20 février 2012 pris en application de la loi sur le bruit des infrastructures de transport terrestre du 31/12/1992 ; par cet arrêté, le Préfet de l'Aube, a prononcé le classement de la RD619 en catégorie 3 sur le territoire de la commune de Saint Parres aux Terres.

**ACTE EN LA FORME ADMINISTRATIVE**

Passé par devant

*M. LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'AUBE*

**VENTE**

Par : *Le Département de l'AUBE*

A : *La SCI SEF@IMMO*

Parties dénommées ci-après

PARTIE NORMALISEE

*Cession d'un délaissé bordant la route départementale n° 619 au droit de la parcelle cadastrée ZM n° 61 et de l'échangeur 6B de la rocade (route départementale n° 610) sur le territoire de Saint Parres-aux-Tertres.*

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX et le  
En l'Hôtel du Département de l'AUBE

**M. Philippe PICHERY, LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL**, du  
Département de l'AUBE

a reçu le présent acte authentique comportant :

VENTE

Entre les parties ci-après nommées

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici mentionné qu'au cours des présentes, les dénominations ci-après définiront l'entité juridique des contractants, sans distinction de la personnalité physique ou morale, de l'intervention directe ou par mandataire et du nombre, à savoir :

« **LE CEDANT** » désignera le Département de l'AUBE.

« **L'ACQUEREUR** » désignera le ou les autres comparants.

La dénomination « **L'IMMEUBLE** » s'appliquera à l'ensemble des biens vendus quels que soient la nature et le nombre de ces biens.

IDENTIFICATION DES PARTIES

*Le DEPARTEMENT DE L'AUBE, collectivité territoriale, personne morale de droit public*

N° SIREN : 221 000 052 – ayant son siège social à TROYES (10), Hôtel du Département, 2 rue Pierre Labonde

Représenté par **Mme Marie-Noëlle RIGOLLOT, Vice-Présidente du Conseil Départemental**

élisant domicile en l'Hôtel du Département, agissant au nom et pour le compte du Département de l'Aube en vertu de la délibération n° 122022/450 de la Commission Permanente du Conseil départemental du 5 décembre 2022 régulièrement transmise au représentant de l'Etat et certifiée exécutoire le 12 décembre 2022, et de la délibération n° 2021-RE1-II-3 de l'Assemblée départementale du 1<sup>er</sup> juillet 2021 régulièrement transmise au représentant de l'Etat et certifiée exécutoire le 6 juillet 2021, dont les extraits conformes sont annexés au présent acte (**Annexes n° 1 et 2**).

Ci-après dénommé « **LE CEDANT** » ;

Société :**La société SCI SEF@IMMO**

N° SIREN 531 826 188 - ayant son siège à Saint Parres-aux-Tertres – ZAC les Perrières  
Société civile immobilière au capital de 5 000,00 euros, et immatriculée au  
Registre du Commerce et des Sociétés de TROYES (10) depuis le 18 avril 2011  
sous le numéro d'identification RCS 531 826 188.

Représentée par **M. YUCEL Sefer, Gérant-Associé** – en vertu de l'article n° XX  
des statuts de ladite société. (**Annexe n° 3**)

Né le 16 juin 1973 à ANKARA (TURQUIE), de nationalité TURQUE et  
demeurant 57 rue Charles DUTREIX à TROYES (10).

**Ci-après dénommée « L'ACQUEREUR » ;**

*La Vice-Présidente du Conseil départemental de l'AUBE déclare que lesdites  
délibérations n'ont fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.*

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties feront élection de domicile en leurs  
demeures respectives et en tant que de besoin en l'Hôtel du Département.

**EXPOSE**

A la requête de la SCI SEF@IMMO en date du 25 octobre 2022, il a été  
sollicité, auprès du Département de l'Aube, la délimitation du délaissé du domaine public  
départemental bordant la route départementale n° 619 au droit de la parcelle cadastrée  
ZM n° 61 appartenant la SCI SEF@IMMO et de l'échangeur 6B de la rocade (route  
départementale n° 610).

Un arrêté départemental n° 2022 – 5887 en date du 8 novembre 2022  
(**Annexe n° 4**) a délivré l'alignement du délaissé bordant la route départementale n° 619  
au droit de la parcelle cadastrée ZM n° 61 et de l'échangeur 6B de la rocade (route  
départementale n° 610) sur le territoire de la commune de Saint Parres-aux-Tertres.

La société SCI SEF@IMMO s'est portée acquéreur du délaissé bordant la route  
départementale n° 619 au droit de la parcelle cadastrée ZM n° 61 et de l'échangeur 6B de  
la rocade (route départementale n° 610) sur le territoire de Saint Parres-aux-Tertres.

Aux termes de la délibération de la Commission Permanente du Conseil  
départemental n° 122022/450 en date du 5 décembre 2022 sus-énoncée, le Département  
de l'AUBE a approuvé la cession de cette parcelle au profit de la société SCI  
SEF@IMMO ainsi que son déclassement du domaine public routier de l'emprise à céder  
bordant la route départementale n° 619 au droit de la parcelle cadastrée ZM n° 61 et de  
l'échangeur 6B de la rocade (route départementale n° 610).

En vertu de l'article L. 131-4 du Code de la Voirie Routière, ce déclassement est dispensé de la procédure d'enquête publique.

### **OBJET DU PRESENT CONTRAT**

Le Département de l'AUBE « CEDANT » vend, en s'obligeant aux garanties de fait et de droit les plus étendues, à la société SCI SEF@IMMO « ACQUEREUR » qui accepte, « L'IMMEUBLE » dont la désignation suit :

### **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Sur le territoire de **Saint Parres aux Tertres (10)**

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
ZM	0083	Rue Henri Farman	0	19	00

Provenant de l'extraction du domaine public départemental d'un délaissé bordant la route départementale n° 619 au droit de la parcelle cadastrée ZM n° 61 et de l'échangeur 6B de la rocade (route départementale n° 610), le surplus restant la propriété du « CEDANT ».

Division résultant d'un document d'arpentage numérique dressé par la SARL GUICHARD et Associés (géomètre-expert) domiciliée à TROYES (10), sous le n° 1412D en date du 13 décembre 2022, et désignée conformément à l'extrait cadastral en date du 14 décembre 2022 qui sera déposé au Service de la publicité foncière et de l'enregistrement de TROYES avec la copie du présent acte (Annexe n° 5).

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Appartient au Domaine Public Routier du Département de l'AUBE depuis des temps immémoriaux (arrêté départemental n° 2022 - 5887 en date du 8 novembre 2022 qui a délivré l'alignement du délaissé bordant la route départementale n° 619 au droit de la parcelle cadastrée ZM n° 61 et de l'échangeur 6B de la rocade RD 610 sur le territoire de la commune de Saint Parres-aux-Tertres).

### **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente cession est réalisée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en la matière et notamment sous celles figurant en seconde partie que « L'ACQUEREUR » s'oblige à exécuter et à accomplir.

### **PROPRIETE-ENTREE EN JOUISSANCE**

« L'ACQUEREUR » sera propriétaire de « L'IMMEUBLE » cédé au moyen et par le seul fait du présent acte et en aura la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle.

**Laura Marot**

---

**De:** Aube-durable <bureau@aube-durable.fr>  
**Envoyé:** mercredi 10 avril 2024 14:40  
**À:** Laura Marot  
**Objet:** PLU : Contribution à l'enquête publique  
**Pièces jointes:** Contribution à l'enquête publique sur la révision du PLU de St-Parres-aux-Tertres.pdf

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous vous transmettons, en PJ, la contribution de notre association concernant la révision du PLU-PDA.

En souhaitant que ce document puisse éclairer vos décisions et vos recommandations.

Très cordialement,

P. HOUPLON

--  
Aube-durable <bureau@aube-durable.fr>



## Contribution à l'enquête publique sur la révision du PLU de St-Parres-aux-Tertres

Mercredi 10 avril 2024

Monsieur le commissaire-enquêteur,

### Propos liminaire

Notre association salue les objectifs affichés dans le rapport de présentation notamment ceux liés à la protection de la trame verte et bleue, ou encore l'objectif de privilégier la densification et de limiter l'artificialisation des sols. Hélas, ces déclarations de principe ne se traduisent pas en actes dans les documents proposés.

A cet égard, la MRAe rappelle fort justement que ce nouveau PLU consommera encore 15 ha de terres contre 20 ha lors des 10 dernières années<sup>1</sup>, malgré une loi qui prévoit de réduire de 50% le rythme de l'artificialisation d'ici 2030.

Symbole de ce hiatus entre la déclaration de principe et les engagements réels : le projet Leclerc que nous détaillons ci-dessous. Celui-ci porte intrinsèquement une incohérence majeure avec cet objectif de limitation de l'artificialisation.

Comment comprendre qu'un tel projet qui, officiellement, n'est pas une extension du Centre Commercial, aboutisse à une consommation importante d'espaces agricoles (environ 6 ha) ? Les mots ont un sens ; et si ce Centre Commercial s'étend sur 6 ha supplémentaires, alors il s'agit bel et bien d'une extension qui vient directement contredire la volonté de : « limiter l'extension des activités commerciales. » affirmée à plusieurs reprises.

C'est pourquoi notre association a souhaité centrer sa contribution autour de ce projet qui, à nos yeux, porte tous les travers d'un urbanisme mal maîtrisé et non-durable.

### Introduction

Le projet de démantèlement et de re-construction du Leclerc prend place sur les zones UYd et 1AUyD de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Parres-aux-Tertres.

L'économie et l'écologie ne sont pas antinomiques, mais un changement de paradigme est nécessaire pour mettre en place la première.

Dans ce cadre, où le projet de démantèlement puis de reconstruction du Leclerc voit le jour. Il est important de souligner « la simplicité » de l'Orientation d'Aménagement et de

---

<sup>1</sup> Avis de la MRAe, p.3

Programmation (l'OAP) concernant le projet et ses manques concernant de nombreux points.

## A. Rappel de l'OAP de la zone d'activités commerciales

**« 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

*Des aménagements paysagers seront réalisés sur les franges Nord du périmètre de l'OAP. Ils devront être suffisamment denses pour créer un écran végétal qui permettra de dissimuler les futures constructions.*

*Des accès pour le matériel agricole pourront être réalisés au travers de cette frange paysagère. Le centre commercial sera démolit et reconstruit de l'autre côté du chemin des Vieilles Vignes (zone 1AUyd).*

*Le nouveau centre commercial devra être imbriqué dans le terrain, en respectant sa topographie actuelle. L'emprise actuelle du centre commercial sera désimperméabilisée.*

*De nouveaux espaces de stationnement prendront place et le reste de l'emprise sera plantée et végétalisée.*

*Le projet de démolition/reconstruction ne concerne que le centre commercial. Les autres bâtiments existants dans la zone d'activités sont conservés.*

*Les futures constructions et aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère. L'usage d'essences végétales locales est demandé.»*

## B. Concernant le démantèlement du site existant

Les documents soumis à cette enquête précisent que : « *L'emprise actuelle du centre commercial sera désimperméabilisée.* » (Cf. ci-dessus)

Notre association recommande sur ce point :

- **des engagements précis sur la valorisation et de réemploi des éléments du revêtement désimperméabilisé, si possible au-delà du seuil minimum fixé par la loi<sup>2</sup>.**
- **de viser un coefficient d'imperméabilisation inférieur à 40%.**

Concernant la mise en œuvre des travaux, notre association recommande :

<sup>2</sup> Objectif de 70% de valorisation matière des déchets non dangereux du Bâtiment et des Travaux Publics en 2020 fixé par loi de transition énergétique 2015 et directive-cadre européenne du 19/11/2008.

- de prescrire le réemploi / la réutilisation dans le programme du projet et définir dans l'appel d'offre un lot dédié à la déconstruction.
- d'intégrer le réemploi dans les documents d'exécution, CCTP et DCE.

Nous constatons l'absence d'évolution du parking actuel du Leclerc dans l'OAP.

Concernant le stationnement, notre association recommande :

- la débitumisation de l'espace de stationnement avec l'utilisation de matériaux poreux permettant de viser un coefficient d'imperméabilisation proche de 50% ;
- la création d'un îlot de fraîcheur par des plantations d'arbres, de création d'espace public, de mise en place de système pour gérer les eaux de ruissellements (massifs de pluie comme à Lyon, noue paysagère...)

## C. Concernant la reconstruction

OAP



Source : IGH - Audit d'urbanisme 2023

Réalisation : Audit d'urbanisme, septembre 2023

### Principes d'aménagement :

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Périmètre de l'OAP                  | Zone dans laquelle le bâtiment peut être construit             |
| Conserver les accès existants       | Requalifier le bâtiment en espace de stationnement             |
| Accès uniquement piéton et cyclable | Conserver les bâtiments existants et leurs aménagements        |
| Réaliser des aménagements paysagers | Aucun accès par la rue Edme Denizot (sauf services de secours) |

Sur le document ci-dessus, il est indiqué la volonté de « requalifier le bâtiment en espace de stationnement ». Par ailleurs, Monsieur le Maire a déclaré : « il ne peut pas y avoir d'extension de l'enseigne puisque nous avons repris tous les éléments du SCoT »<sup>3</sup>. En conséquence, la création de nouveaux espaces de stationnements n'est pas cohérente avec

<sup>3</sup> Est Eclair du 26/02/2024

**« 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*2.1.4 Emprise au sol 10% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco- aménagée. Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

**2.4 STATIONNEMENT**

*« Les aires de stationnement peuvent être non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement et aux voies ne peuvent être comptées comme espace vert. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. »*

Notre association recommande au vu de l'ampleur du projet :

- **Un coefficient biotope doit être établi pour déterminer quel(s) type(s) de surface éco-aménageable est souhaitée ;**
- **des espaces publics plantés et/ ou arborés et pas uniquement des pelouses nues ;**
- **La perméabilité des aires de stationnements doit être imposée dans le projet du Leclerc et pas uniquement invoquée comme possibilité pour assurer la gestion des eaux de ruissellements et la qualité paysagère et environnementale ;**
- **La mise en place, sur le bâtiment reconstruit, de panneaux solaires sur le toit ou traitement de la toiture pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbains (peinture blanche, matériaux ...) ;**
- **La mise en place des aménagements, des plantations, des matériaux etc. permettant de gérer les eaux de pluie.**

## **D. Liens avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Les demandes effectuées concernant l'OAP et le projet de la zone d'activités commerciales s'inscrivent également dans le PADD de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres :

le projet. L'intérêt de cette orientation semble être de proposer des stationnements en proximité directe avec le bâtiment reconstruit (cf schéma ci-dessus de l'OAP). Or, une importante surface de parking existe déjà<sup>4</sup>.

**Notre association demande que des éclaircissements soient apportés sur la cohérence entre les prescriptions du SCoT (reprises par le maire) et les objectifs de cet OAP.**

S'agissant encore des : « *Espace de stationnement* », l'absence d'orientations concernant les espaces de stationnements est préoccupante pour la qualité environnementale du projet et le bien-être des usagers (le parking actuel étant un important îlot de chaleur, sans ombre, avec un revêtement emmagasinant fortement la chaleur).

**Notre association demande :**

- **La prise en compte du besoin d'îlot de fraîcheur dans le futur projet de manière concrète.**
- **L'intégration d'ombrières photovoltaïques sur au moins 50% des surfaces concernées par le stationnement**
- **de qualifier davantage : « les aménagements paysagers » en frange du projet pour conserver le cadre de vie des habitants des quartiers adjacents. Par exemple : « *Plantation d'une haie dense aux essences bocagères* », « *création de merlon paysager avec les matériaux excavés* », afin de mieux prendre en compte le contexte résidentiel d'implantation du projet**
- **d'inclure des stationnements vélos couverts dans le projet**

Nous notons et regrettons l'absence de notions de surfaces minimales d'imperméabilisation (coefficient biotope). Sur ce point, **notre association recommande :**

- **d'inclure un coefficient biotope au projet pour déterminer des surfaces perméables de qualité et en quantité suffisante (Voir exemple : Ecoquartier des Tauxelles)**

---

<sup>4</sup> Pour avoir du stationnement à côté du Leclerc, il suffit de laisser le bâtiment à son emplacement actuel.

- CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

1.6 Prendre en compte les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances  
Préserver la commune du risque inondation

Tenir compte de l'aléa remontée de nappe phréatique

- CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

4.2 Développer, prioritairement, les énergies renouvelables, sur les constructions nouvelles et existantes

## E. Exemples

De façon globale, ce projet peut et doit être encadré de façon plus rigoureuse. Des exemples existent d'ailleurs sur le territoire de l'agglomération. Ils doivent être des sources d'inspiration pour améliorer ce PLU.

Plan Local d'Urbanisme - Modification simplifiée n°8 – Approuvée le 30 mars 2023 – Le quartier des Tauxelles.

« Principe général :

Reconstruction et requalification d'un quartier composé au sud (entre le boulevard Danton et la rue Gaston Billotte) de friches industrielles et au nord (entre la Rue Billotte et la rue Brocard) de terrains à aménager et valoriser. »

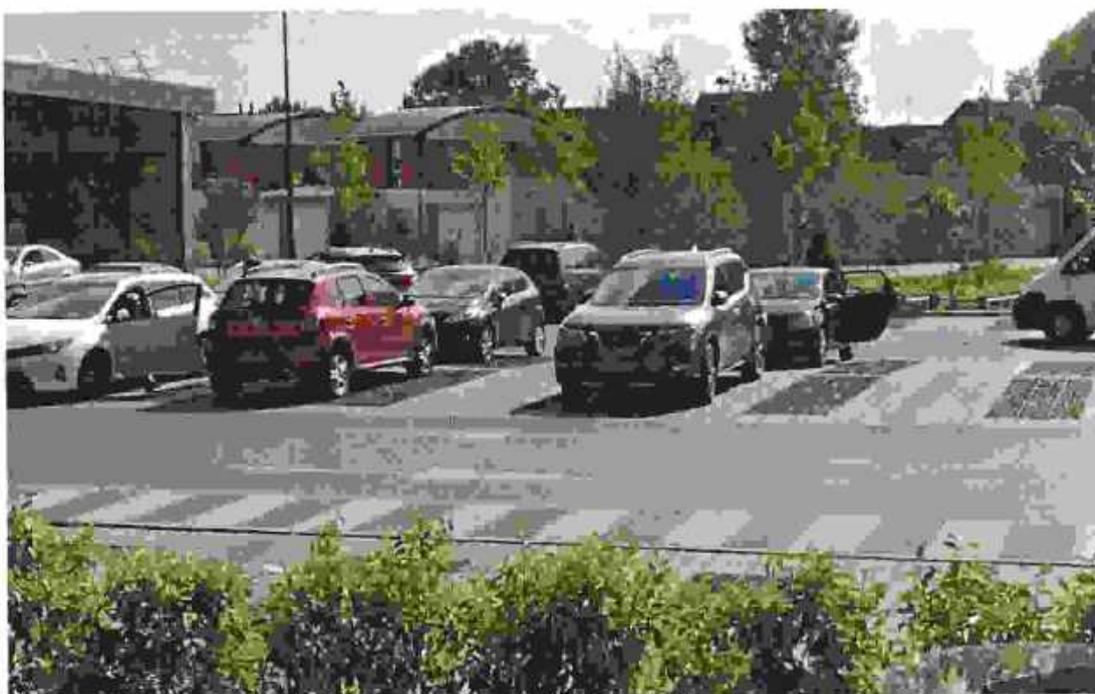
« Surfaces éco-aménageables : les espaces de circulation, de stationnement seront majoritairement traités en surfaces éco-aménageables pour améliorer l'infiltration des eaux de pluie et une adaptation au changement climatique. La végétalisation des sols et la plantation d'arbres limitent le ruissellement, atténuent les îlots de chaleur et le bruit, améliorent la qualité de l'air, participent à la biodiversité, ... »

Un coefficient de biotope (CBS) est fixé afin de permettre une gestion optimisée de l'eau pluviale à la parcelle et de réduire l'impact des constructions dans leur environnement. Le coefficient de biotope est défini par une fiche technique de l'ADEME (Cf fiche technique sur la biodiversité). Pour l'habitat collectif, le taux devra respecter un CBS de 0.4. Pour l'habitat individuel, le taux devra respecter un CBS de 0.5. »

Il nous semble pertinent dans le cadre de cette révision de :

- reprendre le système de « Principe général » pour établir un projet porteur d'un îlot de fraîcheur, de principes de réemploi et de limitation des ressources (matériaux, eau, ...)
- d'appliquer ces notions de surfaces éco-aménageables et de coefficient de biotope au futur projet du Leclerc

*Exemples de parking perméable sur l'agglomération troyenne (Parking Lidl rue L. Morin, Parking du Cinéma Utopia, Plantations et noues CC Be Green)*





En souhaitant que ces recommandations puissent être prises en compte, nous vous adressons nos salutations les plus cordiales.

P. HOUPLON - Président d'Aube-Durable

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, sweeping lines that form a stylized, abstract shape.

**Laura Marot**

---

**De:** RAVEL Didier <Didier.RAVEL@aprr.fr>  
**Envoyé:** mercredi 10 avril 2024 15:24  
**À:** Laura Marot  
**Objet:** Révision du PLU  
**Pièces jointes:** 1081-24 (002).pdf

Bonjour Madame,

ci-joint la réponse d'APRR à l'enquête publique concernant la révision du PLU

cordialement,

**Didier Ravel**  
Technicien Gestion Foncier  
APRR / AREA  
Infrastructure & concessions  
BP 2060 – Semoutiers  
52902 CHAUMONT CEDEX 9  
Tel : +33 (0)3 25 30 32 00 - Fax : +33 (0)3 25 30 32 31  
[didier.ravel@aprr.fr](mailto:didier.ravel@aprr.fr)

APRR  
Infrastructure & concessions  
36 rue Docteur Schmitt  
F-21850 SAINT APOLLINAIRE  
[www.aprr.fr](http://www.aprr.fr)

\*\*\*\*\*

Ce message et toutes les Pièces jointes (ci apres : le message) sont établis a l'intention exclusive de ses destinataires et sont confidentiels.  
Toute utilisation de ce message non conforme a sa destination, toute diffusion ou toute publication totale ou partielle est interdite sauf autorisation préalable.  
Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire et d' avertir immédiatement l'expéditeur.  
Les communications sur Internet n'étant pas sécurisées, le Groupe APRR decline toute responsabilité quant au contenu de ce message.

This message and all attached documents (hereafter "the message") are intended for the exclusive attention of its recipients and are confidential.  
Any use of this message, for which it was not intended, any distribution or any total or partial publication is prohibited unless previously approved.  
If you receive this message in error, please destroy it and immediately notify the sender thereof.  
Since communication by Internet is not secure, Group APRR cannot accept any responsibility regarding the contents of this message.

\*\*\*\*\*

BP 2060 / Semoutiers  
F-52902 CHAUMONT Cedex 9  
Tél. +33 (0)3 25 30 32 00  
voyage.aprr.fr

**M. le Commissaire enquêteur**  
**E P relative à la révision du PLU**  
Mairie  
2 Rue Henri Berthelot  
10410 SAINT PARRÉS AUX TERTRES

Nos Références : Dpa/Foncier/DR.1081  
Objet : Enquête publique du Plan Local d'Urbanisme

A Semoutiers, le 4 avril 2024

*Affaire suivie par D.RAVEL*

Monsieur le Commissaire,

C'est avec grand intérêt que nous avons analysé le projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique.

A titre liminaire nous soulignons la volonté des auteurs du PLU de prendre en compte une grande partie des recommandations transmises dans le cadre de l'avis des personnes publiques associées (confère synthèse des avis PPA).

En complément des demandes de modifications actées vis-à-vis des parcs éoliens, nous rappelons la nécessité d'imposer pour ce genre d'équipement une marge de recul minimum équivalente à la hauteur totale des éoliennes (pales incluses) par rapport au limite du DPAC, et ce afin d'anticiper et éviter tout risque de chute sur le domaine.

De même, le règlement pourrait être utilement complété pour interdire l'usage de matériaux ou revêtements réfléchissants (aux abords du DPAC) susceptibles de générer des risques d'insécurité pour les usagers de l'autoroute en cas de phénomène de réverbération (éblouissement).

Nous restons à votre disposition pour vous apporter toute précision utile concernant la présente.

Nous vous remercions de l'intérêt porté à nos remarques et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire en l'expression de nos salutations distinguées.

Copie : marot.laura@saintparresauxtertres.fr

Chef du Département  
Foncier

  
Stéphane Collaudin

ma 5  
Recu le 12/04/2024  
à 15h00

## ASSOCIATION « QUALITE DE VIE ET BIEN-ETRE A ST-PARRES » :

### OBSERVATIONS SUR LA REVISION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(Note remise à Mr le Commissaire enquêteur le 12 avril 2024)

La présente note d'observations a été préparée par un groupe de travail composé de 5 administrateurs de l'association « QUALITE DE VIE ET BIEN-ETRE A ST-PARRES ». Elle a été validée par le Conseil d'Administration de l'association qui fédère 350 adhérents en ce début de printemps 2024.

Dans la volumineuse documentation (difficilement accessible au commun des mortels) qui constitue le dossier de révision du PLU, l'association a travaillé plus spécifiquement sur les dimensions qui relèvent de son projet associatif. Ses statuts, revisités par une assemblée générale extraordinaire le 20 mai 2021, stipulent que son objet est de « *favoriser l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune de St-Parres-aux-Tertres* », (...) « *d'offrir un support pour la défense des intérêts des habitants sur les questions d'environnement, d'urbanisme, de pollution eau-air-terre et notamment sur les risques d'inondation* », et « *d'être source d'avis et de conseils auprès des autorités publiques et privées, en particulier sur tout projet ayant une incidence sur le cadre de vie et sur la valeur foncière des propriétés* ». Font donc l'objet d'observations, les questions suivantes :

- Les liaisons douces
- Les problématiques de circulation
- La zone commerciale Leclerc
- Les autres observations

Cette note s'inscrit dans la continuité des observations sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) que l'association a adressé à la Mairie le 13 mars 2021.

Certaines des orientations générales affichées satisfont l'association. En particulier : la préservation de la qualité de vie, la valorisation de la trame verte et bleue, la réflexion sur les liaisons douces et le développement d'une offre d'équipement pour la jeunesse et la protection des terres agricoles. Même si sur ce dernier point, la consommation d'espaces naturels projetée apparaît en deçà des objectifs nationaux de réduction d'artificialisation des sols (loi Climat et Résilience).

Sur la **méthode de concertation** préalable à la révision du PLU, l'association regrette profondément de n'avoir pas été associée, à l'exception de trois réunions pilotées par le cabinet AUDDICE au tout début de la démarche en 2020. Depuis plus rien : plus aucune

information et consultation. Ce black-out est d'autant plus préjudiciable que le conseil d'administration a exprimé, par écrit, de façon constante et renouvelée, sa volonté de participation car il est parfaitement conscient des enjeux pour la commune, à moyen et long termes. En dépit de cette difficulté incompréhensible, l'association entend bien exercer, dans les années à venir, une vigilance active et pérenne sur la mise en œuvre (ou non) des projets qui viendront concrétiser (ou non) les orientations contenues dans le PLU révisé.

## LIAISONS DOUCES

L'association constate un manque d'ambition concrète sur cette question qui prendra de plus en plus d'importance dans la ville de demain. Elle aimerait avoir davantage de précisions notamment sur :

- L'identification des itinéraires piétons/vélocyclistes pour se rendre dans les zones commerciales BeGreen et Leclerc ;
- L'identification des chemins de randonnée : l'association propose un circuit de la vallée de la Barse, un chemin des croix, des liaisons avec le chemin intercommunal de l'agglomération ;
- La localisation de la passerelle sur la Seine : l'association propose qu'elle relie les deux complexes sportifs André Gravelle à St-Parres et Foicy à Troyes ;
- Les moyens de relier la piste cyclable et piétons prévue dans le projet d'aménagement de l'échangeur Pompidou/Taittinger avec le rond-point Philbois/Moire ;

En réalité, l'association ne voit pas comment il sera matériellement possible de réaliser cette jonction et d'assurer une continuité compte tenu de la configuration de la RD 619 et du trafic sur cet axe emprunté par plus de 20 000 véhicules/jour. Elle est donc convaincue que le moyen le plus sécurisé de relier St-Parres à Troyes et à St-Julien passe par l'implantation d'une passerelle dans le prolongement de la rue de la Maladière.

L'association estime que, dans la perspective du futur PLU intercommunal en préparation à TCM, la commune pourrait avoir intérêt à réfléchir à des acquisitions foncières (au fur et à mesure des opportunités) pour développer les liaisons douces dans les vallées de la Seine et de la Barse, véritables poumons de verdure en entrée d'agglomération.

Globalement, sur la question des liaisons douces, l'association se retrouve à 200% dans la recommandation de la MRaE d'élaborer un schéma communal. En effet, les orientations du PADD sont vagues et très en retrait par rapport à des annonces antérieures présentées aux Patrociens. Par exemple : « un passage sécurisé sous la route départementale entre le quartier de la Nagère et le stade » (« Le Patrochien » septembre 2020).

## LES PROBLEMATIQUES DE CIRCULATION

L'association considère que la problématique, majeure dans une commune traversée par plus de 20 000 véhicules/jour, n'est pas assez mise en évidence. Des questions concrètes ne sont pas abordées : quels objectifs tangibles de diminution des flux ? Quelles dispositions pratiques pour interdire réellement la circulation des poids lourds en transit ? Quelles mesures pour réduire les pollutions automobiles ?

Début 2021, dans sa note sur le PADD, l'association déplorait déjà que les pollutions atmosphériques et sonores ne soient pas traitées. Il s'agit pourtant d'enjeux sanitaires extrêmement importants. De nombreuses études officielles (Ministère et de la Santé et de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) attestent des effets particulièrement néfastes des particules fines et très fines sur la santé des riverains des axes routiers les plus fréquentés. Le Code de l'urbanisme fixe la préservation de la qualité de l'air comme un principe fondamental. Il serait donc très utile de connaître le degré d'exposition des riverains des avenues de Gaulle et Barbusse aux valeurs guide l'OMS sur les particules fines et très fines ?

De même pour le bruit, l'OMS « *recommande fortement aux responsables politiques de mettre en œuvre des mesures adaptées susceptibles de réduire l'exposition au bruit pour les populations soumises à des niveaux supérieurs à 53 décibels pour le bruit routier* ». Selon les estimations du plan de prévention du bruit dans l'environnement 2013-2018 des routes départementales de l'Aube, 561 Patrocliens étaient exposés au seuil de l'OMS. Combien le sont aujourd'hui ? L'impact de l'ouverture de BeGreen (postérieure à la publication du plan de prévention) a-t-elle été mesurée ? La modernisation du centre Leclerc le sera-t-elle demain ?

Pour réduire les flux de véhicules en transit dans la traversée de St-Parres, la Commune compte beaucoup sur le projet d'aménagement de l'échangeur Pompidou/Taittinger dont les travaux sont programmés à partir de l'été 2025. L'association redoute que cet aménagement (2,2 millions € selon les dernières estimations) ne soit pas efficace car pas suffisamment dissuasif pour orienter les automobilistes sur la rocade de contournement de l'agglomération. Elle regrette que ses deux propositions (installation de feux tricolores et priorités à droite sur les avenues de Gaulle et Barbusse et demande de consultation citoyenne pour avis des Patrocliens) n'aient pas été retenues.

## LA ZONE COMMERCIALE LECLERC

Créée en janvier 2018 pour s'opposer à la modification n°7 du PLU voulue par l'équipe municipale précédente aux seules fins de permettre une extension XXL de la galerie commerciale du centre Leclerc (une centaine d'enseignes), l'association s'est beaucoup

investie pour combattre ce projet démesuré. Projet fort heureusement interdit aujourd'hui grâce à la volonté politique des élus de TCM retranscrite dans les orientations et objectifs du SCOT en vigueur depuis 2020.

Sur les orientations d'aménagement figurant au PLU, l'association souligne sa satisfaction de voir confirmer l'absence d'accès sur la rue Denizot (qui protège les riverains d'une augmentation de la circulation) et le classement en zone agricole des surfaces hors emprise du futur centre commercial. Toutefois, sur ce choix, elle remarque que les constructions et activités autorisées en zone A peuvent générer des nuisances difficilement acceptables compte tenu de la proximité immédiate des habitations. Elle propose donc le classement en zone naturelle ou, par défaut, l'élargissement de l'écran végétalisé en séparation des pavillons du lotissement Sakura.

L'association note que le règlement de zone indique que « *les aires de stationnement peuvent être non imperméabilisées ou éco-aménagées* ». Cette formulation n'est pas suffisamment contraignante, surtout dans le contexte patroclien. En effet la commune a connu un « bétonnage et un bitumage » massifs ces 15 dernières années avec l'implantation de BeGreen, du restaurant scolaire et la création des lotissements du Château, Sakura, de l'Égalité, Pierre de Coubertin, des immeubles rues Jules Ferry, .....

Très négative pour la protection de la biodiversité et pour le maintien des équilibres écologiques, l'artificialisation supplémentaire de terres agricoles aurait aussi des conséquences directes sur l'écoulement des eaux de pluie. Ce n'est pas une vue de l'esprit mais d'ores et déjà une réalité. En effet, depuis la création de la zone commerciale BeGreen, plusieurs adhérents de l'association domiciliés dans le bas de St-Parres et dans le hameau de Baires ont déjà été inondés lors des épisodes orageux violents, malheureusement de plus en plus fréquents sous l'effet du réchauffement climatique.

En réalité, la construction d'un nouveau bâtiment de plus de 10 000 m<sup>2</sup> et d'un immense parking sur le versant naturel qui renvoie l'eau sur le bas de la commune pose un réel risque d'inondation pour les habitations et pour les terres agricoles. Risque d'autant plus avéré que la nature du terrain est peu favorable à l'infiltration naturelle. En effet, une étude pédologique de la zone (février 1969) atteste de la présence de cénomaniens avec craie marnaise constituant un mastic imperméable.

Par ailleurs, l'association souhaite également que

- l'identification de la circulation des poids lourds pour les livraisons sur le vaste parking soit ajoutée au règlement et qu'elle soit renvoyée le plus loin possible du lotissement Sakura.
- le prolongement des aménagements paysagers côté sud-ouest en protection des deux pavillons existants et en cohérence avec la même trame de la zone A ;

- l'identification sur le plan de zonage du futur accès au centre commercial à l'intersection de la route de Villechétif, de la bretelle de la rocade et de la voie d'accès de la zone de la Porte du Lac (sur le finage de Villechétif).

Enfin, l'association constate que la révision du PLU prend en compte les dispositions du SCOT sur la zone Leclerc. Néanmoins, et de façon plus générale, elle s'interroge : les conditions fixées par le SCOT ne relèvent-elles pas déjà d'anciens schémas avec le développement de l'e-commerce et les changements des modes de consommation ? Autrement dit : ne sont-elles pas d'ores et déjà obsolètes ? Tout particulièrement la prescription sur la modernisation des commerces existants : *« l'agrandissement (...) est permis à foncier constant dans la mesure où la nouvelle surface de plancher ne dépasse pas de plus de 10% celle qui existe à la date d'approbation du SCOT »* ? Dans sa note sur le PADD en mai 2021, l'association évoquait la surdensité des zones commerciales dans l'agglomération et pointait le risque de voir apparaître des friches commerciales à St-Parres. Plutôt que d'autoriser de nouveaux m<sup>2</sup> commerciaux, elle préconisait de privilégier la réhabilitation de bâtiments vacants sauf à s'inscrire sciemment dans « une course folle » insoutenable sur les plans économique, social et environnemental mettant en grande souffrance les commerces indépendants et de proximité. Sa position n'a pas changé et rejoint les réserves posées par la MRAe.

## LES AUTRES OBSERVATIONS

En dernier lieu, l'association souhaite faire des propositions et poser des questions sur des sujets sans lien avec les trois problématiques développées plus avant :

- **Futur projet intergénérationnel et Maison des services** localisés rue Denizot : de quoi s'agit-il réellement ? L'accès ne sera-t-il pas rendu compliqué par le sens unique ? Quelles liaisons sécurisées pour les piétons et les deux-roues ?
- **Future école unique** : où sera-t-elle localisée ? Quels accès sécurisés pour les enfants ? L'équipement comportera-t-il la restauration scolaire ? Quels usages projetés pour les anciennes écoles Ferry et Brossolette ?
- **Stade André Gravelle** : la construction envisagée de courts de tennis couverts au stade municipal ne pose-t-elle pas un souci de sécurité dans la mesure où la majeure partie de l'emprise est en PPRI ?
- **Ilots de verdure** : la volonté de développer des espaces arborés mériterait d'être davantage marquée à la fois dans les espaces publics (Nagère par exemple) et privés (espaces réservés dans les projets commerciaux et habitat) ;

- **Célestin Philbois** : l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone pourrait comporter un aménagement paysager en écran végétal le long des habitations existantes ;
- **Eco-quartier** : la possibilité de créer un éco-quartier évoquée dans le PADD pourrait être identifiée sur le plan de zonage ;
- **Politique foncière** : par rapport au PLU actuel, la révision acte une diminution significative des zones de constructions futures. Comment sera-t-il possible d'articuler cet objectif avec la volonté de construire entre 93 et 112 logements supplémentaires sans mettre en place des outils de politique foncière (emplacements réservés, acquisitions foncières...) non évoqués ?

Le 12 avril 2024

Pour le Conseil d'administration de l'association

« Qualité de vie et Bien-être à St-Parres »

Le Président,

Lucien SPILMANN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lucien Spilmann', with a large, stylized initial 'L'.

M Nicolas MICHEL  
8 place Jean JAURES  
10 000 TROYES

m. 6  
Requie le 12/04/2024  
à 15h45

**M le Commissaire Enquêteur**

*Saint Parres aux tertres, le 12 avril 2024*

*Lettre remise en mains propres*

**Objet : Contestation du projet de PLU pour la parcelle n°142, situé 42 av du Général DE GAULLE 10 410 Saint Parres aux tertres.**

**Monsieur le Commissaire Enquêteur,**

Propriétaire de la parcelle n°140 située au 42 av du Général DE GAULLE 10 410 Saint Parres aux Tertres, je viens par ce courrier poser des réserves ou une contestation du projet de réforme de Plan local d'urbanisme de la commune de Saint Parres aux Tertres.

Ainsi à plusieurs titres que je vais vous exposer ci-dessous vous trouverez mes observations concernant cette requête :

1. l'absence ou l'insuffisance des informations relatives à l'organisation d'une enquête publique, ainsi qu'à la communication faite sur ce projet.

L'article R.123-11 du code de l'environnement disposant que :

« Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. (II)-L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé. [...]»

Je ne mets pas en cause la voie d'affichage mais la parcelle n°140 directement visée par un changement de nature, n'a pas été averti directement de ce changement de nature. En effet, aucune étude, aucune prévenance ni même aucun courrier n'est venu soutenir la démarche du conseil municipal concernant la parcelle dont j'ai la propriété.

Je tiens à porter à votre connaissance la jurisprudence suivante :

CAA de Marseille, 10 novembre 2004, Commune d'Avignon, n° 00MA02347

L'avis prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant modification d'un POS intra-muros d'Avignon qui n'a donné lieu qu'à un affichage en mairie ne peut être regardé comme répondant aux exigences relatives à l'affichage de tels arrêtés. La délibération qui a approuvé la modification du POS est intervenue dans une procédure irrégulière.

2. l'absence ou le défaut de motivation quant au classement de la parcelle n°140 en réserve écologique.

En effet, aucunement dans le dossier complet du PLU proposé il n'est fait mention à quelconque motivation réelle du classement de cette parcelle en zone « cœur d'îlot ou espace de respiration à protéger au titre de l'art L151-23 du code de l'urbanisme. ». Je m'interroge donc sur la motivation réelle qui conduit aujourd'hui à classer cette parcelle dans cette zone ? alors que la parcelle adjacente n°316 et 317 n'y sont pas.

Familialement propriétaire de cette parcelle depuis plus de 100 ans, j'en ai hérité au mois de juin 2023. Après plusieurs échanges informels avec M le Maire de la commune, plusieurs projets de vente m'ont été refusés car ils comportaient un changement de destination. A titre informatif, le dernier en date était l'ouverture d'une maison de psychologie dans le patrimoine foncier existant. La mairie estimant aujourd'hui que la sortie de ma parcelle pose un problème d'urbanisme général puisqu'elle donne sur la RN 19, alors que depuis le réaménagement il y a au moins 30 ans, cela n'a jamais posé de problème.

Après échange verbal avec M Le Maire, je constate que le changement de nature du PLU proposé, est bien plus en relation avec les vellétés du conseil municipal de ne pas accueillir de nouveau habitant sur la commune, de résoudre un faux problème d'urbanisme et d'empêcher un essor économique certain que d'un classement « aléatoire » en cœur d'îlot.

Je me sens donc lésé et isolé devant cette prise de décision faites pour il me semble de bien mauvaises raisons.

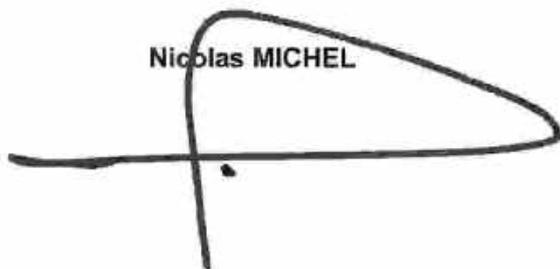
Je tiens à porter à votre connaissance la jurisprudence suivante :

CAA de Douai, 14 octobre 2010, n° 09DA00815

« Considérant que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ne contient aucune motivation relative à la délimitation des zones 1 AUE et 2 AU qui permettent, dorénavant, l'implantation d'habitations ou d'activités économiques dans des zones auparavant uniquement destinées à des activités agricoles ; que, par suite et en tout état de cause, la COMMUNE DE SAINS EN GOHELLE n'est pas fondée à soutenir que les premiers juges auraient entaché leur jugement d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point ; »

Veillez agréer, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Nicolas MICHEL

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nicolas MICHEL', written over the printed name.

Vellut Claude 19 Rue Pasteur à Baires. <sup>N° 7 Regue de</sup> 12/04/2024  
16<sup>h</sup>00  
à c/ps le commissaire enquêteur -

Reclamation concernant la parcelle cadastrée  
AL 142 au 19 Rue Pasteur à Baires siège de  
mon ancienne exploitation agricole jusqu'à hier  
constructible se retrouve encadrée de Pierre  
jusqu'au pied des bâtiments (Ancienne stabulation)  
Parcelle close entièrement de poteau béton  
et fer sur muret en béton coulé en  
nature d'herbe et arboré' cette parcelle est  
parfaitement constructible. j'ai 3 petits enfants  
Peut être un jour auront-ils besoin pour  
l'un ou l'autre d'une maison ?? sans avoir  
à acheter un terrain .

Le dit terrain est plat et sain !! pourquoi ne  
l'est-il plus aujourd'hui  
Veuillez agréer monsieur le commissaire  
mes salutations



af<sup>R</sup> Tellut Claude 10410 St Paires sur Ternois - ANNEXE n° 6  
Tel 03.25.81.23.52

et af<sup>R</sup> Patrick Rambour à Blaise.  
Commissaire enquêteur.

Objet: demande d'annulation de ma  
reclamation concernant la parcelle cadastrée  
AL 142 19 Rue Pasteur à Baires.

Suite à une discussion et réflexions avec  
les enfants à ce sujet, nous avons décidé  
de laisser le P.L.U se dérouler dans l'état,  
non concernant la non constructibilité de  
la partie Nord de cette parcelle.

Donc la reclamation que j'ai fait par lettre  
et caducues et à mettre (en plan)

si dans l'avenir ou des enfants avaient besoin  
d'un terrain pour construire, une dérogation  
est possible? et ça je ne le savais pas!!

Très très agréer af<sup>R</sup> Rambour mes  
salutations distinguées.  
*Patrick*

Reçue le 17/04/2024

26479A-01 LA POSTE  
15-04-24.LV FRANCE



Monsieur Patrick Rambour.  
33 Grande Rue.

5 93 33 03 01 BLAISE Blaise.

BLAISE

Bonjour Monsieur Rambour,

Nous nous étonnions, en effet, qu'aucun des acteurs concernés par la préparation du PLU et du PDA ne nous ait préalablement contacté pour recueillir nos observations et suggestions étant copropriétaire du château de Saint Parres aux Tertres.

Nous avons bien noté la préoccupation de la Mairie de protéger efficacement les abords de l'église et du château inscrits, dans le cadre du dossier de PLU et PDA.

Pour nous, cette protection devrait être particulièrement renforcée le long de l'Allée du Château qui constitue une belle perspective, et est très largement utilisée par les promeneurs de la commune, même si celle-ci reste privée.

Cette protection devrait se traduire par les précautions suivantes:

- ne pas construire de rue immédiatement parallèle à l'Allée du Château, prévoir plutôt une rue partant de la Rue Edmé Denizot et arrivant au milieu de la parcelle qui sera lotie en premier,
- les constructions futures devraient se faire avec faible densité, comme cela a été réalisé pour le quartier du Pas du Tertre,
- les maisons devraient avoir un aspect similaire aux maisons actuelles, être sans étages, et construites à distance importante du bord de la parcelle jouxtant l'Allée du Château,
- les clôtures devraient être végétales et de faible hauteur pour ne pas briser la perspective,
- le traitement des eaux de ruissellement devrait être attentivement traité lors des futurs travaux, car nous subissons déjà d'importantes descentes d'eau de pluie via l'Allée du Château qui traversent notre propriété en dégradant les allées.

A court terme, nous souhaiterions que les terrains actuels le long de l'Allée du Château, acquis par la Mairie soient entretenus régulièrement pour éviter la dissémination de mauvaises herbes et de donner une mauvaise impression visuelle aux promeneurs

En dehors de ces réserves, nous n'avons pas d'objection pour la définition du Périmètre Délimité des Abords, et comptons sur la Mairie et l'Architecte des Batiments de France pour préserver et valoriser au mieux ce patrimoine inscrit, en nous consultant chaque fois que nécessaire.

Les suggestions ci-dessus se veulent constructives et en cohérence avec l'important effort que la Commune de Saint Parres aux Tertres réalise depuis plusieurs années pour améliorer le cadre de vie de ses habitants et protéger l'environnement.

Cordialement

Marie-Christine et Bernard Meunier

Allée du Château  
10410 Saint Parres aux Tertres

Commune de

# SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

Plan Local d'Urbanisme



Avis des personnes  
publiques associées  
et mémoire en  
réponse

Fait à Saint-Parres-aux-Tertres,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 27/09/2023**  
**APPROUVÉ LE : XX/XX/XXXX**

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Espace Sainte-Croix  
6 Place Sainte-Croix  
51 000 Châlons-en-  
Champagne  
**03.26.44.05.01**



Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Parres-aux-Tertres a transmis son projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal le 27 septembre 2023 pour avis aux **personnes publiques associées** à son élaboration et mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-9 du code de l'urbanisme.

Personne publique associée	Avis rendu
Direction Départementale des Territoires (Préfet au nom de l'Etat)	<b>Favorable, sous réserve</b>
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	<b>Favorable</b>
Syndicat DEPART en charge du SCOT des Territoires de l'Aube	<b>Favorable, sous réserve</b>
Troyes Champagne Métropole	<b>Favorable</b>
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)	<b>Favorable, avec recommandations</b>
Chambre d'Agriculture	<b>Favorable, sous réserve</b>
Chambre de Commerce et d'Industrie	<b>Favorable</b>
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	<b>Favorable</b>
Commune de Creney-près-Troyes	<b>Favorable</b>
Commune de Villechétif	<b>Favorable</b>

Le tableau ci-dessous constitue le mémoire en réponse aux remarques formulées dans les avis des personnes publiques associées. Il donne en colonne de droite, une première réponse apportée par la commune et une explication sur la manière dont la remarque sera prise en compte après l'enquête publique.

**Les avis des personnes publiques associées et le présent mémoire sont joints au dossier d'enquête publique.**

*NB : les avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et des communes de Creney-près-Troyes et Villechétif étant favorables sans recommandation, ni remarque, ni réserve ; ils ne sont pas repris dans le tableau ci-après.*



## AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Remarque formulée	Réponse apportée par la collectivité
Rapport de présentation	
<p><u>Préambule en page 13 :</u> Dans le cadre du rappel du contexte législatif, il convient de préciser que l'article L.101-2 du code de l'urbanisme a été modifié par la loi n°2023-1196 du 18 décembre 2023.</p> <p><u>Le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) en page 144 :</u> Afin d'être juste et précis, il convient d'indiquer qu'il s'agit du PAPI de Troyes et du Bassin de la Seine Supérieure, lequel comporte 335 communes au total, dont 194 dans l'Aube.</p> <p><u>La Défense extérieure contre l'incendie (DECI) en page 140 :</u> Ce chapitre cite l'arrêté municipal qui rappelle le cadre juridique applicable et inventorie les points d'eau incendie disponibles sur le territoire communal. Cet arrêté est consultable parmi les annexes sanitaires du PLU. A ce titre et pour la bonne inter opérabilité des documents, il me paraît donc judicieux de préciser à cette page que l'arrêté municipal figure parmi les pièces du dossier.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p>
<p><u>Le risque mouvement de terrain en page 147 :</u> En matière de retrait-gonflement des sols argileux, et plus particulièrement pour les zones du territoire communal concernées par l'aléa moyen, il est nécessaire de compléter le rapport de présentation par les informations suivantes :</p> <p>Des informations complémentaires sur cette problématique sont disponibles sur le site internet du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) : <a href="http://www.georisques.gouv.fr">www.georisques.gouv.fr</a>, ainsi que sur celui de la préfecture de l'Aube : <a href="http://www.aube.gouv.fr">www.aube.gouv.fr</a> (ou <a href="https://www.aube.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-protection-de-la-population/Securite-civile/Risques/La-prevention-des-risques/Le-risque-retrait-gonflement-des-sols-argileux">https://www.aube.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-protection-de-la-population/Securite-civile/Risques/La-prevention-des-risques/Le-risque-retrait-gonflement-des-sols-argileux</a>)</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p> <p>A noter que la réglementation applicable au sein des zones d'aléas retrait-gonflement des argiles est rappelée dans le règlement écrit au chapitre « Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique (toutes zones) ».</p>

<p><u>Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en page 152 :</u> Afin de compléter cette rubrique, je vous adresse une liste de 19 établissements soumis au régime des ICPE (document ci-joint).</p> <p>S'agissant de la SPA-Filiale de l'Aube qui assure le refuge des animaux relève d'une activité d'élevage. A ce titre, il convient de rappeler dans cette rubrique les conditions d'implantation des bâtiments et de leurs annexes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• A plus de 100 mètres des habitations ou de tout local habituellement occupé par des tiers, ainsi que des zones destinées à l'habitation définies par les documents d'urbanisme opposables aux tiers ;</li><li>• A plus de 35 mètres des puits et forages, sources, aqueducs en écoulement libre, toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, rivages, berges des cours d'eau.</li></ul>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p>
<p><u>Les nuisances sonores en page 154 :</u> Les infrastructures de transports terrestres les plus bruyantes du département ont fait l'objet d'un classement sonore par arrêtés préfectoraux. La commune de Saint-Parres-aux-Tertres est concernée par les arrêtés n° 2012051-0016 et 2012051-0017 du 20 février 2012 relatifs à l'autoroute A26 et aux routes départementales (RD) 610 et 619. Bien que ces arrêtés figurent parmi les annexes du PLU, il convient de les mentionner à cette thématique.</p> <p>En page 155, sur la carte illustrant ces infrastructures bruyantes, je m'étonne de lire en titre l'année 2014, alors que les arrêtés correspondants et leurs cartes associées datent de 2012. Une mise en cohérence me semble nécessaire.</p> <p>Par ailleurs, il me paraît opportun de rappeler que les RD 610 et 619 qui traversent le territoire communal sont des voies routières classées à grande circulation (RGC) en vertu du décret n°2010-578 du 31 mai 2010. Ce classement entraînant une zone inconstructible le long de ces voies.</p>	<p>Les informations figurant dans le rapport de présentation seront corrigées et complétées.</p>
<p><u>Bilan des surfaces du PLU en page 188 :</u> Le tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU présente un total de 1 191 hectares, alors qu'en réalité, la superficie du territoire communal de Saint-Parres-aux-Tertres est de 1 182 hectares, comme indiquée en page 17 du rapport de présentation. Certes, le pourcentage d'erreur est faible, mais il conviendrait tout de même de faire correspondre les valeurs calculée et officielle.</p>	<p>Le rapport de présentation sera corrigé en conséquence.</p>

<p>En outre, le rapport de présentation aurait mérité de faire figurer un tableau comparatif des surfaces de zones avant révision et après révision du document. Ceci afin de mettre en évidence la réduction conséquente des surfaces de zones à urbaniser.</p>	<p>Un tableau comparatif des surfaces des zones du PLU avant/après révision sera ajouté.</p>
<p>Enfin, comme cela vous a été indiqué dans le porter à connaissance qui vous a été transmis en janvier 2021, je vous invite à produire une rubrique relative au patrimoine archéologique, à mentionner explicitement les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique et à y insérer la carte de zonage archéologique que je joins à nouveau au présent courrier.</p>	<p>Une rubrique sur le patrimoine archéologique sera ajoutée dans le rapport de présentation. La carte du zonage archéologique sera ajoutée. A noter que le règlement écrit comprend un rappel des textes relatifs à l'archéologie préventive dans le chapitre « Définitions et dispositions générales ».</p>
<p><u>L'évaluation environnementale à partir de la page 227 :</u>                  Étant donné l'existence de la zone Natura 2000 dite « Marais de Villechétif » en partie sur le ban communal de Saint-Parres-aux-Tertre, et conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, le PLU doit donc comporter une évaluation des incidences Natura 2000. Or celle-ci n'apparaît pas de manière explicite dans la partie évaluation environnementale. De surcroît, elle devrait figurer clairement dans le sommaire. Je vous invite donc à remédier à cette lacune.</p>	<p>Le rapport de présentation comporte déjà une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 en pages 295 à 297. Elle conclue à l'absence d'incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 « Marais de Villechétif ».</p>
<p>Règlement écrit</p>	
<p>Les ouvrages du réseau de transport public d'électricité (RTE) traversent les zones A et N, ainsi que les secteurs UYc, UYd et Ues du territoire communal de Saint-Parres-aux-Tertre. C'est la raison pour laquelle je vous demande de veiller à ce que ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif puissent déroger aux différentes règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur dans l'ensemble des zones et secteurs susmentionnés.</p>	<p>Le règlement écrit sera complété avec les éléments communiqués par RTE dans le cadre de son avis, annexé à l'avis de la DDT. Les modifications porteront sur les dispositions générales et sur les dispositions particulières concernant les zones UYc, UYd, UEs, A et N.</p>

<p>S'agissant de l'autoroute A26 qui traverse également les zones A et N du PLU communal, je vous recommande ici de ne pas soumettre à déclaration préalable (cf. article R.421-12-d du code de l'urbanisme) l'édification des clôtures qui délimitent le domaine public autoroutier concédé, pour les motifs d'urgence et de sécurité que revêtent parfois les interventions du gestionnaire (remplacement d'un tronçon de clôture abimé par exemple).</p> <p>J'ajoute que ces clôtures autoroutières répondent à des contraintes techniques particulières (hauteur, composition, pas de perméabilité). A cet effet, le règlement des zones A et N doit également permettre à ces clôtures autoroutières de déroger aux règles relatives aux clôtures.</p>	<p>Le règlement sera corrigé en conséquence. Les dérogations seront appliquées pour les clôtures autoroutières.</p>
<p>Règlement graphique</p>	
<p>En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, je constate que l'essentiel des boisements fait l'objet d'une protection au titre des « Espaces boisés classés » (EBC). Néanmoins, je regrette l'absence de protection équivalente sur d'autres petits boisements et linéaires arborés, présents notamment dans la partie nord-ouest du territoire communal, dans les zones humides dites « Loi sur l'eau ».</p>	<p>La commune est favorable à la protection des milieux boisés par un classement EBC au Nord-Ouest du territoire communal. Cf annexe 1 ci-après.</p>
<p>Sur l'ensemble des plans de zonage, il conviendra de veiller à déclasser les EBC traversés par les lignes de transport d'électricité (servitude I4). Plus précisément, il s'agit de déclasser les portions de ripisylve le long du Canal de Baires traversées par les lignes Creney-Rosières (30 m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne de tension 225 000 volts) et Avreuil-Creney (20 m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne de tension 63 000 volts).</p>	<p>Le règlement graphique sera corrigé en conséquence. Les espaces boisés figurant sous les lignes HT seront supprimés. Cf avis RTE annexé à l'avis de la DDT.</p>
<p>Par ailleurs, il semblerait qu'un élément à protéger, non retranscrit dans la légende, soit identifié dans le plan de zonage au sein du domaine public autoroutier concédé (DPAC). En l'absence de précision supplémentaire, les prescriptions réglementaires attachées à ces protections peuvent remettre en cause la gestion ou le développement du réseau autoroutier au sein même et à proximité du DPAC, pour permettre son entretien, son développement ou la sécurisation des usagers. En conséquence, il est souhaitable de soustraire l'emprise du DPAC de ces secteurs d'intérêt écologique, afin de répondre aux enjeux propres au fonctionnement de l'infrastructure, à savoir, assurer une gestion rapide et sécuritaire.</p>	<p>Les prescriptions environnementales ne concernent pas directement l'emprise de l'autoroute. Les milieux naturels passent sous l'autoroute. Les éléments protégés sont bien légendés : zone rouge PPRi, EBC pour les berges des cours d'eau.</p>

## AVIS DU SYNDICAT DEPART

Remarque formulée	Réponse apportée par la collectivité
<p><i>Notons toutefois, sur le plan de la méthode, que le travail réalisé dans le cadre du diagnostic foncier préalable aurait gagné à être actualisé une fois le règlement graphique finalisé, afin de vérifier la comptabilité du potentiel constructible (notamment en dents creuses) par rapport aux limites du zonage et aux espaces de respiration protégés (quelques espaces préalablement identifiés en dents creuses sont désormais protégés en tant que cœurs d'îlots, et d'autres espaces préalablement non identifiés en dents creuses font pourtant partie de l'enveloppe constructible, par exemple aux abords de la rue Jean Jaurès).</i></p>	<p>Les documents seront mis en cohérence. Le diagnostic foncier sera mis à jour en fonction des prescriptions réglementaires.</p>
<p>Pour ces éléments repérés au règlement graphique, le règlement écrit prévoit des dispositions visant à interdire les démolitions et encadrer les travaux d'aménagement ou d'extension dans le respect des caractéristiques d'origine du bâti (à ce titre, <u>tuilerie et chapelle ne bénéficient que d'un repérage ponctuel et pourraient être inclus en secteur de protection</u> afin de garantir une évolution adaptée des constructions en cas de travaux).</p>	<p>La commune est favorable à l'inscription d'un secteur de protection du patrimoine. Cf annexe 2 ci-après.</p>
<p>Les dispositions du règlement écrit dans les zones à vocation principale d'habitat permettent de préserver les harmonies en place dans les implantations, volumes et les teintes des constructions (<i>l'interdiction des couvertures de tons gris et gris-bleu pourrait toutefois prévoir une exception en cas de travaux de réfection ou d'extension pour les quelques constructions existantes aux toitures en ardoise</i>), dans la hauteur et nature des clôtures en évitant les murs pleins en bordure des emprises publiques afin d'éviter la fermeture des paysages urbains, ainsi que dans l'équilibre entre le bâti et le végétal grâce au maintien d'un taux de végétalisation suffisant à l'échelle de la parcelle ou de l'opération.</p>	<p>La commune est favorable au fait de prévoir une exception pour les travaux de toitures. Le règlement sera complété pour autoriser les couvertures de tons gris et gris-bleu pour les extensions et les annexes des constructions existantes afin d'assurer une harmonie entre les constructions sur une même propriété. En cas de réfection totale de la toiture, les couvertures dans les tons gris ne seront pas permises.</p>

<p><u>Cependant, la rédaction du règlement impose la réalisation de murs-bahuts de 80 cm et interdit des murs plus bas ou des dispositifs plus simples (type grillage ou grille de ferronnerie sans soubassement) et plus « naturels », mieux adaptés à de nombreux secteurs à tonalité encore rurale (comme la zone UD ou le bas de Saint-Parres) ou aux secteurs inondables (afin de favoriser la transparence hydraulique).</u></p>	<p>Le règlement sera complété dans les secteurs PPRI avec des dispositions concernant la perméabilité des clôtures : grillage / doublé ou non d'une haie sur domaine public. Le règlement précisera que les dispositions du PPRI doivent être impérativement respectées.</p>
<p><u>La délimitation d'espaces boisés classés sur des formations végétales remarquables comme l'allée cavalière du château ou le parc boisé derrière la tuilerie viennent compléter le dispositif, même si ce dernier aurait pu être étendu afin de correspondre à la réalité de l'emprise boisée et garantir une protection plus effective de l'ensemble du site patrimonial.</u></p>	<p>Sur le secteur de la Tuilerie, la commune est favorable pour étendre la protection EBC sur le parc arboré. <i>Cf annexe 2 ci-après.</i></p> <p>La protection ne sera en revanche pas étendue au niveau de l'allée cavalière. Les dispositions du PLU (EBC + OAP qui prévoit le retrait des constructions aux abords de l'allée) permettent d'assurer la protection patrimoniale du site. De plus, l'allée est en secteur ABF ce qui constitue un garde-fou supplémentaire.</p>

Au sein de cet ensemble naturel, et plus largement à l'échelle du finage, les boisements protégés au titre des espaces boisés classés ne semblent pas avoir été retravaillés dans leur délimitation par rapport au précédent document. Des ajustements seraient souhaitables afin de préciser l'emprise des surfaces protégées sur certains secteurs (abords de la vallée de la Barse), ainsi que pour compléter la trame avec des structures végétales plus ponctuelles comme des bosquets, bandes boisées, ripisylves et alignements d'arbres, qui participent aussi à l'identité de la commune et viennent souligner les composantes du paysage (par exemple l'alignement le long de la RD619 qui dessine l'épine dorsale du territoire depuis l'entrée autoroutière).

Concernant les espaces boisés situés au nord du château en limite de Creney-près-Troyes et s'inscrivant dans l'unité naturelle du marais de Villechétif, une préservation au titre de la loi Paysage pourrait d'ailleurs s'avérer plus adaptée qu'un classement au titre des EBC, en cohérence avec les orientations de gestion de ce milieu écologique rare et spécifique (l'une des dernières tourbières de l'Aube) privilégiant une certaine réouverture du milieu (pâturage, fauche, débroussaillage...).

Nous notons aussi que des espaces boisés classés sont délimités au niveau du carrefour avec le boulevard Pompidou à l'entrée de la commune, sur des espaces paysagers connexes qui ne sont pas forcément arborés, la délimitation de la protection pouvant s'avérer contraignante en cas de réaménagement du giratoire.

La commune est favorable à la protection des milieux boisés par un classement EBC au Nord-Ouest du territoire communal. *Cf annexe 1 ci-après.*

La commune est favorable à la suppression des EBC pour faciliter les travaux de réaménagement du carrefour. Le règlement graphique sera mis à jour.



Le règlement sera complété et les justifications seront apportées dans le rapport de présentation.

Enfin, notons que la prise en compte des enjeux de la Charte UNESCO sur le développement éolien, bien que faisant partie des objectifs du projet municipal au sein du PADD, n'a pas fait l'objet d'une traduction réglementaire effective. Ainsi, pour respecter l'orientation 2.1.20 du DOO du SCoT, la commune étant en zone d'exclusion de l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages de « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne », il conviendra de proscrire la création de parcs éoliens en co-visibilité avec le vignoble de Champagne en zones A et N du PLU (le règlement écrit autorisant de manière globale les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés).

<p>Cependant, nous remarquons que les exigences en matière d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables dans le règlement écrit varient d'une zone à l'autre (de 40% en UCB et 1AUB à 10% en UY), alors que l'emprise au sol maximale des constructions varie de 30 à 35% voire peut ne pas être réglementée (comme en UY). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols en particulier dans les zones à dominante humide par diagnostic de la DREAL, <u>il conviendrait donc d'exiger des espaces non imperméabilisés à hauteur de 70% comme le préconise la doctrine départementale</u>. Le règlement des zones concernées, comme la zone UD à Baires ainsi que les zones d'activité UY (notamment pour les secteurs en limite de Troyes concernés par la ZDH), mériterait d'être complété en ce sens.</p>	<p>La commune ne souhaite pas aller au-delà des dispositions présentées dans son projet de PLU arrêté. Le règlement prévoit des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols à hauteur de 10% à 40% en fonction des zones du PLU. Il fixe également une emprise au sol pour les futures constructions. Le PLU impose que les aires de stationnement soient non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Le cumul de l'application de ces règles limite de facto l'imperméabilisation des parcelles.</p>
<p>Le règlement de la zone A est conçu de manière à maintenir à long terme le rôle nourricier des terres. Il vise également à assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles futures (teintes, clôtures, accompagnement végétal...). Si le règlement interdit les activités commerciales conformément aux orientations du SCoT, <u>une exception pourrait néanmoins être admise pour les activités de type « vente directe » en lien avec les fermes présentes.</u></p>	<p>La commune est favorable pour autoriser le commerce de vente directe. Le règlement sera complété.</p>
<p>Concernant les enjeux paysagers, il est à noter que la zone agricole n'a pas été sectorisée pour définir, sur certains sites géographiques, des prescriptions plus fines concernant les constructions agricoles, dont les volumes et les hauteurs peuvent parfois avoir un impact visuel significatif. Ces préoccupations, qui s'étaient traduites par l'établissement de hauteurs différenciées et étagées aux abords de la rocade dans le cadre de l'étude d'entrée de ville réalisée pour le précédent PLU (ici non annexée au projet arrêté), se retrouvent au sein du règlement graphique par des trames hachurées dans lesquelles les constructions ne peuvent dépasser 8, 10 ou 12 mètres au sommet (limitation échelonnée des hauteurs figurant au règlement graphique sans toutefois être reprise au règlement écrit). <u>Des dispositions analogues auraient pu être travaillées sur les secteurs de la zone A les plus sensibles sur le plan paysager, par exemple au niveau du hameau de Baires ou à l'est du château.</u></p>	<p>L'étude d'entrée de ville sera annexée comme telle au dossier de PLU ou son contenu sera réutilisé dans les justifications des dispositions réglementaires concernant la limitation de la hauteur des constructions dans le rapport de présentation.</p> <p>Concernant les secteurs de la zone A, le risque d'incidences paysagères de futures constructions est limité compte-tenu du faible nombre d'exploitations agricoles sur le territoire (au niveau du hameau de Baires notamment) et de la présence du périmètre de protection MH autour du château.</p>

<p>Si l'enveloppe constructible ne prévoit pas d'extension en direction des secteurs exposés, un espace encore non urbanisé au sein de la zone UCB (rue Célestin Philbois), faisant l'objet d'une OAP, est concerné dans sa partie sud par la cartographie du PPRI (ainsi que par la zone à dominante humide par diagnostic). <u>Il serait opportun, dans le cadre de l'OAP, d'ajouter un principe limitant la constructibilité sur la partie concernée et privilégiant espaces non imperméabilisés et aménagements paysagers.</u></p>	<p>La commune est favorable. Les dispositions de l'OAP sont complétées pour limiter la constructibilité sur la partie concernée par le PPRI bleu moyen. Des espaces non imperméabilisés et des aménagements paysagers seront également prévus sur cet espace.</p>
<p><i>Pour parfaire la lisibilité du document, les limites de la zone UYc pourraient se calquer sur les emprises foncières occupées par les activités et exclure les infrastructures de la rocade et du giratoire qui n'apparaissent pas sur le plan cadastral, de nature à induire une confusion sur le potentiel d'accueil de la zone (limite de zonage à l'est au niveau de La Porte du Lac et des Perrières ouest).</i></p>	<p>Sous réserve des préconisations du standard CNIG, la délimitation de la zone UYc pourra être modifiée pour exclure les infrastructures routières. Le classement UYc ne sera conservé que pour les emprises foncières occupées par les activités économiques.</p>
<p>Sur ce dernier point, le règlement écrit prévoit l'obligation, dans certaines zones (UCB et 1AUB), de réaliser des aires de stationnement non imperméabilisées ou éco-aménageables avec un accompagnement végétal. <u>Cette obligation serait également la bienvenue en zone d'activité UY</u> où les surfaces de stationnement sont souvent importantes, <u>ainsi qu'en zone d'extension 1AUYd</u> où le règlement ne limite pas l'emprise au sol, ne prévoit que 10% d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables et où l'OAP n'encadre pas non plus la nature des nouveaux espaces de stationnement à créer une fois l'emprise actuelle du centre commercial désimperméabilisée.</p>	<p>La commune est favorable. Le règlement sera complété en ce qui concerne les zones d'activités économiques.</p>
<p>L'aménagement du secteur d'extension classé en 1AUYd est assuré par une OAP spécifique visant à permettre la modernisation et la requalification du centre commercial tout en assurant l'insertion paysagère du projet (respect de la topographie, végétalisation du site, organisation des accès...).</p> <p>Pour être en complète compatibilité avec le DAAC et garantir la réalisation de l'opération dans le respect des orientations actées collectivement et issues de la Charte de développement commercial de Troyes Champagne Métropole, <u>il conviendrait de compléter l'OAP avec les orientations précisées en page 59 du DOO relatives aux surfaces de vente et de plancher pour l'hypermarché et la galerie marchande.</u></p>	<p>La commune est favorable. Les prescriptions de la fiche du DOO du SCOT seront ajoutées. <i>La fiche en question est annexée au présent mémoire en réponse – cf annexe 3 ci-après.</i></p>

<p>Toutefois, le règlement écrit autorisant le commerce dans l'ensemble de la zone UY et de ses secteurs, <b><u>il conviendra</u></b>, afin d'être compatible avec les orientations du DOO et du DAAC, <b><u>de n'autoriser le commerce (au sens du SCoT) qu'en UYc, UYd et 1AUYd</u></b> puisque ces seuls secteurs sont identifiés comme constituant un pôle commercial de périphérie (et non la zone UY des Perrières est, la zone médico-sociale UYg ou encore la zone UY du Grand Véon en limite de Troyes ou les zones UY délimitées le long de l'avenue Henri Barbusse). L'objectif est bien d'éviter la mutation progressive des zones d'activité vers des zones commerciales en dehors des localisations préférentielles définies par le SCoT, en cohérence avec les objectifs de la Charte de développement commercial de Troyes Champagne Métropole.</p>	<p>Le règlement sera corrigé en conséquence afin d'assurer la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCOT.</p>
<p>De même, <b><u>la délimitation du périmètre de centralité demande à être revu afin de répondre aux critères de l'orientation 3.2.11 du DOO</u></b> sur un secteur de dimension plus limitée correspondant à la séquence de l'axe Charles de Gaulle présentant une réelle intensité urbaine et commerciale. En effet, tout axe de flux ne peut être considéré comme une centralité au risque de diluer les implantations commerciales sur tout un linéaire et d'atténuer ainsi l'efficacité d'un parcours marchand et d'une attractivité de cœur de ville. Le périmètre de la zone UA pourrait par exemple répondre de manière plus adaptée à la définition de la centralité commerciale attendue par le SCoT (d'autant que les activités non commerciales au sens du SCoT telles que boulangerie, charcuterie, salon de coiffure, restauration, pharmacie... resteraient autorisées sur l'ensemble du linéaire).</p>	<p>La zone de centralité sera réduite à un tronçon compris entre le giratoire rue Célestin Philbois et le magasin Jardiland. <i>Cf annexe 4 ci-après.</i></p>
<p>Les cheminements doux existants à l'échelle de la commune ont été reportés sur le règlement graphique et les dispositions du règlement écrit visent à assurer leur pérennité. En complément, <b><u>il aurait été intéressant de mener une réflexion pour compléter et mettre en réseau cette trame</u></b>, par exemple en favorisant les liaisons entre les vallées, les équipements et le cœur de ville, ou à l'échelle intercommunale en lien avec les communes limitrophes. Des emplacements réservés auraient ainsi pu être créés en ce sens, en déclinaison des orientations du PADD et du SCoT en la matière.</p>	<p>La commune continuera de mener une réflexion sur la déclinaison des cheminements doux sur la commune. Elle s'inscrira dans la réflexion portée par Troyes Champagne Métropole dans le cadre du schéma directeur des mobilités actives (cyclistes et piétons) 2024-2034.</p>

<p>En matière de stationnement, le PLU prévoit un espace supplémentaire à proximité du cimetière (emplacement réservé n°5). <i>La délimitation du zonage pourrait sur ce secteur être reprise car la limite de la zone UE au sud n'est pas calée sur la limite cadastrale qui semble pourtant constituer une distinction réelle entre secteur d'habitat (zone UCB) et équipements publics et leurs abords.</i></p>	<p>Le plan de zonage sera corrigé. Cf annexe 5 ci-après.</p>
--	--

## AVIS DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

Remarque formulée	Réponse apportée par la collectivité
<p>Le règlement comporte d'une part, des « définitions et des dispositions générales » en introduction du document, et d'autre part, des « annexes » en fin de ce même document (notamment pour la partie stationnement). L'absence de renvois à ces paragraphes, positionnés à divers endroits du règlement, pourrait entraîner une non prise en compte de ces dispositions de la part des porteurs de projet (promoteurs, propriétaires...) ou des maîtres d'œuvre (architectes, dessinateurs...).</p>	<p>Le règlement écrit sera complété avec des renvois aux dispositions générales et/ou aux annexes.</p>
<p>Les conditions de mise en œuvre des énergies renouvelables (ENR) pourraient être réglementées dans la partie réglementaire du PLU. En effet, les demandes de travaux portant sur la pose de panneaux solaires, ou de PAC, génèrent actuellement une grande partie des déclarations préalables (environ 20% des DP sur une commune). Ainsi, compte tenu des enjeux financiers et environnementaux liés à ces travaux, le PLU pourrait définir des règles simples comme par exemple la pose de panneaux solaires de manière harmonieuse en toiture, ou concernant les PAC, une insertion sur les façades visibles du domaine public (par exemple), ou la définition d'une inter-distance visant à ne pas générer de bruit vis-à-vis du voisinage (et éviter les conflits).</p>	<p>Pour les pompes à chaleur, le règlement fixe déjà des prescriptions – Cf règlement de la zone UA page 32.</p> <p>La commune est favorable au fait d'ajouter des dispositions réglementaires visant à assurer une installation harmonieuse des panneaux solaires en toiture. Le règlement sera complété.</p>

## AVIS DE LA MRAE

Remarque formulée	Réponse apportée par la collectivité
<p><b><i>L'Ae recommande de présenter les évolutions apportées au Plan local d'urbanisme en vigueur par la procédure de révision n°4 (situation avant/après), en précisant les surfaces en jeu et le bilan global net des ouvertures à l'urbanisation.</i></b></p>	<p>Un tableau comparatif des surfaces des zones du PLU avant/après révision sera ajouté.</p>
<p><u><i>Le Plan de déplacements urbains (PDU) de l'ancienne communauté d'agglomération du Grand Troyes</i></u></p> <p>Le dossier présente le PDU mais n'analyse pas la compatibilité du projet de révision avec les objectifs de ce plan.</p> <p>L'Ae relève notamment que le PDU prévoit que chaque commune élabore un schéma cyclable communal d'ici 2024. Toutefois, ce schéma cyclable n'est pas évoqué dans le dossier, seules les 3 OAP des futurs secteurs résidentiels donnent des indications sur les cheminements « doux » locaux et rien n'est précisé pour la zone de regroupement des équipements scolaires (1AUE), alors que les déplacements à pied et à vélo sont essentiels pour de tels équipements publics.</p> <p><b><i>L'Ae recommande d'analyser la compatibilité du projet de révision avec les objectifs chiffrés du PDU, notamment pour le développement des modes actifs (vélo et marche) et le schéma cyclable communal prévu par le PDU pour 2024.</i></b></p>	<p>Un schéma directeur des mobilités actives (cyclistes et piétons) est en cours d'élaboration à l'échelle de Troyes Champagne Métropole pour la période 2024-2034. La commune s'inscrira dans la mise en œuvre de schéma.</p>
<p><b><i>L'Ae recommande à la commune de réduire sa consommation d'espaces naturels et agricoles en diminuant l'estimation des besoins de logements et en priorisant la reconversion de sites artificialisés et la densification des espaces.</i></b></p>	<p>Le projet de PLU prévoit une consommation foncière comprise entre 14 et 17,5 ha, toutes vocations confondues. L'objectif de modération de la consommation de l'espace s'inscrit dans les objectifs supra-communaux définis dans le SCOT qui prévoit une enveloppe foncière comprise entre 11 et 20 ha pour la commune de Saint-Parres-aux-Tertres.</p> <p>Les objectifs de consommation d'espaces sont justifiés par la dynamique démographique et économique du territoire.</p>

**L'Ae recommande à la commune de :**

- **analyser la compatibilité du besoin en logements avec les objectifs du SCoT et du PLH ;**
- **actualiser le dossier et réduire le besoin de logements neufs en prenant une période de référence plus récente que 2017 et dont les données sont disponibles ; sinon, déduire du besoin, les logements construits entre 2017 et 2023 ;**
- **revoir les critères de mobilisation des dents creuses en favorisant davantage la densification du bâti ;**
- **identifier les possibilités de reconversion ou de réhabilitation du bâti ou de friches ;**
- **augmenter les densités de logements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUB) afin de réduire leur superficie en vue de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.**

Les dispositions du PLH ont été intégrées dans le SCOT et dans la déclinaison des objectifs déclinés pour chaque collectivité. Pour le calcul de ces objectifs, il convient de prendre en compte la date d'entrée en vigueur du SCOT, soit l'année 2020. Si le diagnostic a effectivement été établi sur la base des données INSEE de 2017 (*données disponibles au démarrage des études de la révision du PLU*), le bilan des logements réalisés sur le territoire a été établi depuis 2020 correspondant à la date d'entrée en vigueur du SCOT. Ce bilan permet de vérifier que le projet de PLU respecte bien les objectifs définis par le SCOT dans un rapport de compatibilité.

Les possibilités de densification (dents creuses) et de reconversion du bâti ont bien été prises en compte dans la construction du projet de PLU.

Les densités en logements définies dans les zones d'ouverture à l'urbanisation sont en adéquation avec les dispositions du SCOT.

<p><b>L'Ae recommande de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>justifier de façon précise l'impossibilité de réhabiliter le site existant avant d'ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles ;</b></li><li>• <b>la nécessité de réaliser un espace de stationnements à la place du bâtiment E.Leclerc déplacé au regard des possibles mutualisations avec les stationnements existants ;</b></li><li>• <b>intégrer dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle de la zone commerciale l'ensemble des conditions fixées par le SCoT pour cette zone ;</b></li><li>• <b>préciser les objectifs d'accessibilité par les piétons et les vélos et de stationnement pour les vélos.</b></li></ul>	<p>Le bâtiment actuel du centre commercial est vieillissant et ne répond plus aux exigences en matière de performances énergétiques et environnementales. L'objectif est donc de permettre la construction d'un nouvel établissement sur une emprise équivalente et de repenser l'espace occupé par le bâtiment actuel (désimperméabilisation des espaces de stationnement, végétalisation de la zone, intégration topographique et paysagère du futur bâtiment, etc.).</p> <p>Concernant cette zone, les prescriptions de la fiche du DOO du SCOT seront ajoutées. <i>La fiche en question est annexée au présent mémoire en réponse – cf annexe 3 ci-après.</i></p> <p>L'accès piéton et vélo (liaison douce) sera réalisé par la rue Blériot. Il est matérialisé comme tel sur l'OAP.</p>
<p>Par ailleurs, le dossier n'indique pas si une procédure commune<sup>25</sup> aurait pu être menée entre le projet de PLU et celui de reconstruction de l'hypermarché. <b>L'Ae rappelle que la procédure commune permet une meilleure garantie d'appréciation globale des impacts et de cohérence des deux dossiers et, plus précisément, elle permet de s'assurer que les éventuelles mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC) des impacts du projet d'extension soient bien prises en compte par le PLU (dimensionnement, localisation et préservation des éventuelles zones de compensation...).</b></p> <p><b>Ainsi, si le projet de reconstruction de l'hypermarché E.Leclerc nécessite une étude d'impact, l'Ae recommande à la collectivité de mener une procédure commune afin de garantir une cohérence des dossiers et une appréciation globale des impacts environnementaux ainsi que des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation.</b></p>	<p>La commune a souhaité bénéficier de la révision générale du PLU pour prendre en compte les dispositions du SCOT sur le développement commercial. Il n'y a actuellement pas de projet précis sur la zone. Aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'a été déposée.</p>

<p><b>L'Ae recommande de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>justifier l'implantation de nouveaux équipements scolaires et préciser comment cette localisation permet des déplacements à moindre impact environnemental et sanitaire, notamment pour les enfants ;</b></li><li>• <b>compléter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur avec les aménagements à prévoir pour les piétons et les vélos.</b></li></ul>	<p>La commune dispose d'un groupe scolaire réparti sur trois sites. Les interactions entre les 3 sites sont difficiles et dangereuses compte-tenu de la traversée de la route départementale. Le regroupement des établissements sur un site unique sera plus facile en termes de gestion et de pratiques quotidiennes. Les impacts financiers et environnementaux seront également positifs en ce qui concerne les charges de chauffage et de fonctionnement du site. Ils permettront également de réduire les flux de circulation dans la commune en les concentrant en un seul point au lieu de trois actuellement.</p>
<p>Par ailleurs, le dossier n'indique pas le devenir des sites des équipements scolaires actuels qui seront délocalisés (réutilisation/réhabilitation ? nouveaux logements ? autres ?...).</p> <p><b>L'Ae recommande de préciser le devenir des sites accueillant les équipements scolaires qui seront délocalisés (réutilisation/réhabilitation ? etc.).</b></p>	<p>Ces bâtiments resteront des équipements publics et collectifs.</p>
<p>Enfin, l'Ae observe qu'une zone UE est située, en partie, en extension de l'urbanisation pour l'agrandissement du cimetière avec l'inscription de 2 emplacements réservés (n°3 et 4) sur une superficie d'environ 1,1 ha. Les terrains en extension étant actuellement cultivés et en limite d'enveloppe urbaine doivent donc être inclus dans les calculs de consommation d'espaces.</p> <p><b>L'Ae recommande d'inclure dans les calculs de consommation d'espaces l'extension du cimetière projetée en zone UE (emplacements réservés n°3 et 4).</b></p>	<p>Les emplacements réservés n°3 et n°4 pour l'extension du cimetière seront comptabilisés dans les calculs de la consommation d'espaces.</p>

<p><u><b>Les zones humides</b></u></p> <p>Le règlement graphique identifie les zones humides effectives ainsi que 2 types de zones à dominante humide (par diagnostic et par modélisation). Le règlement écrit prévoit des dispositions afin de préserver les zones humides effectives et renvoie à une étude de caractérisation des zones à dominante humide par diagnostic. Enfin, il ne tient pas compte des zones à dominante humide par modélisation et ce sans justification.</p> <p><b>L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est<sup>26</sup> » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle également que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.</b></p> <p><b>L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par l'analyse du caractère humide ou non des zones à construire identifiées comme « zone à dominante humide » (par modélisation et par diagnostic) et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant impacter leur fonctionnalité écologique.</b></p>	<p>Aucun des sites potentiels de développement urbain étudiés (cf. cartographie page 242 du rapport de présentation) ne se situe dans la zone RAMSAR « Etangs de la Champagne Humide, ni dans une zone humide remarquable identifiée par le SDAGE. Les sites étudiés ne sont pas situés dans des zones humides diagnostiquées lors des prospections de terrain.</p> <p>Certains sites recoupent en partie ou totalement les zones humides identifiées par la DREAL. Il s'agit toutefois de zonages diagnostiqués par modélisation à l'échelle nationale ou régionale, qui nécessitent d'être vérifiés et affinés sur le terrain.</p>
<p><b>L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. L'Ae rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.</b></p> <p><b>L'Ae recommande de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>présenter les solutions alternatives de localisation des « dents creuses » ou zones à urbaniser retenues, en montrant que celles retenues sont celles les moins impactantes pour l'environnement, dans une logique d'évitement des zones à plus fort enjeu ;</b></li> <li>• <b>décliner les mesures d'évitement et de réduction retenues au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles des zones à urbaniser.</b></li> </ul>	<p>Une analyse de terrain de chaque site de développement résidentiel, d'équipement public et économique a été réalisée. Elle est présentée dans le rapport de présentation, au chapitre « incidences et mesures concernant les milieux naturels ». Cette étude concerne aussi bien les dents creuses que les sites d'extension de l'urbanisation. Elle conclue à des enjeux écologiques très faibles à modérés. Aucun site ne présente un enjeu fort. Des mesures ERCA ont été mises en œuvre à travers les dispositions réglementaires du projet de PLU. Elles sont également détaillées dans le rapport de présentation.</p>

<p><b><i>L'Ae recommande de ne pas inclure au sein des dents creuses des parcelles localisées en zone inondable ou le cas échéant de décliner la séquence « éviter, réduire, compenser » en conséquence.</i></b></p>	<p>Le zonage réglementaire du PPRI a été reporté sur le règlement graphique du PLU afin d'informer les pétitionnaires de l'existence d'un risque d'inondation. Le règlement écrit fait un renvoi aux dispositions du PPRI. Les annexes SUP seront complétés avec le règlement du PPRI. Les futurs projets de construction devront respecter les dispositions du PPRI.</p>
<p><b><i><u>La pollution des sols</u></i></b> L'Ae regrette que le dossier liste les sites potentiellement pollués mais sans préciser leur état et leur possible reconversion avec, le cas échéant, la mise en œuvre de dispositions adaptées dans le PLU. L'Ae rappelle qu'un des objectifs de la Loi Climat et Résilience est de tendre vers le zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050, ce qui implique de mobiliser en priorité le foncier déjà artificialisé et notamment les friches industrielles. <b><i>L'Ae recommande d'identifier les friches industrielles, leur état et leur possible reconversion.</i></b></p>	<p>Le bilan a été réalisé et il n'y a pas de friches industrielles sur le territoire.</p>
<p><b><i><u>Nuisances sonores</u></i></b> La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports routiers qui définit des couloirs de bruit au sein desquels des normes d'isolation acoustique s'appliquent. Si l'arrêté figure en annexe du PLU, l'Ae observe que les couloirs de bruit ne figurent pas au règlement graphique. <b><i>L'Ae recommande de faire figurer les couloirs de bruit au règlement graphique tout en complétant le règlement écrit par une disposition générale renvoyant à la réglementation applicable et figurant en annexe du PLU.</i></b></p>	<p>Les informations figurent en annexe du PLU. Elles ne seront pas reportées sur les plans de zonage pour conserver une bonne lisibilité du règlement graphique.</p>
<p><b><i>L'Ae recommande de :</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b><i>• ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones si la station d'épuration à laquelle elles seront raccordées n'est pas conforme en performance ;</i></b></li><li><b><i>• préciser l'aire d'alimentation du captage d'eau « Gué de la Moline » destiné à la consommation humaine et les dispositions que prend la commune dans le PLU pour protéger au mieux cette aire.</i></b></li></ul>	<p>Le réseau d'assainissement fonctionne bien. Il est en capacité suffisante et conforme à la réglementation. Les zones à urbaniser sont raccordées à une station d'épuration conforme et performante, apte à recevoir les eaux usées des futures opérations.</p>

	<p>L'aire d'alimentation du captage se trouve en zone N du PLU. Dans cette zone, le règlement n'autorise que les locaux techniques des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. De plus, différentes dispositions du PLU sont favorables à la protection de la ressource en eau.</p>
<p><b><i>L'Ae recommande de préciser le schéma communal des itinéraires cyclables prévu par le PDU et les itinéraires piétons et cyclables à aménager pour compléter le maillage existant notamment en lien avec l'extension de la zone d'activités (1AUYd) et la création de la zone d'équipements (1AUE) ayant vocation à regrouper les équipements scolaires.</i></b></p>	<p>La commune continuera de mener une réflexion sur la déclinaison des cheminements doux sur la commune. Elle s'inscrira dans la réflexion portée par Troyes Champagne Métropole dans le cadre du schéma directeur des mobilités actives (cyclistes et piétons) 2024-2034.</p>
<p><b><i>L'Ae recommande de fixer dans le règlement des performances énergétiques et environnementales renforcées des bâtiments neufs afin de participer effectivement à la transition énergétique.</i></b></p>	<p>La réglementation thermique RT 2020 est déjà contraignante pour les projets de constructions neuves. La commune ne souhaite pas aller plus loin.</p>
<p><b><i>L'Ae recommande à la commune de compléter son projet de révision de PLU pour faciliter l'adaptation du territoire communal et des conditions de vie au changement climatique.</i></b></p>	<p>Les enjeux et les objectifs du PLU prennent en compte les enjeux du développement durable.</p>
<p><b><i>L'Ae recommande de :</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b><i>• ajouter une valeur de départ et une valeur « cible » à atteindre pour chaque indicateur de suivi ;</i></b></li> <li><b><i>• préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (bilan, mesures correctrices...).</i></b></li> </ul>	<p>Les modalités et indicateurs de suivi du PLU seront complétés.</p>
<p><b><i>L'Ae recommande d'indiquer, dans le résumé non technique, les incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la révision du PLU (littérales et cartographiques).</i></b></p>	<p>Le résumé non technique sera complété.</p>

## AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Remarque formulée	Réponse apportée par la collectivité
Rapport de présentation	
<p>Il est noté, page 74 - évaluation environnementale 2.6 l'agriculture, qu'il existe une exploitation d'élevage sur la commune celle -ci, si elle n'est pas ICPE, répond donc au RSD. Aussi il y a bien contrairement comme indiqué dans le rapport une exploitation relevant soit de la réglementation RSD soit de celle aux ICPE et devant faire l'objet d'un périmètre de réciprocité.</p> <p>Pour mieux cerner les enjeux pour l'agriculture sur votre territoire, est-ce qu'il pourrait être précisé combien d'exploitants cultivent sur la commune au-delà des 5 qui y ont leur siège d'exploitation et aussi comment les projets actuels et futurs des exploitants agricoles ont été pris en compte, notamment pour la définition de la zone A.</p>	<p>La commune recense bien 5 sièges d'exploitation sur la commune. Toutefois, il n'y a plus d'exploitation d'élevage. Ces informations seront corrigées dans le rapport de présentation.</p> <p>Le Président de l'Association Foncière a été convié à toutes les réunions de travail sur la révision du PLU. La Chambre d'Agriculture a également été associée lors des réunions avec les personnes publiques associées.</p> <p>Le PLU s'attache à maintenir l'activité agricole sur le finage communal : réduction de la consommation foncière, zones tampons, diversification des exploitations, etc.</p>
<p>Page 300, paragraphe 6.8.4, nous tenons à vous préciser qu'en application de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation de la forêt et de l'arrêté préfectoral du 14 juin 2017, tous les projets d'urbanisation portant sur plus de 5 hectares de terres agricoles doivent être précédés d'une étude préalable. Cette étude devra caractériser l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire. Le maître d'ouvrage sera tenu d'Éviter ou de Réduire l'emprise du projet pour optimiser le foncier impacté et enfin Compenser les impacts résiduels sur l'économie agricole.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour mentionner les informations communiquées par la Chambre d'Agriculture.</p>

Règlement écrit	
<p>En ce qui concerne le règlement écrit, dans un souci de cohérence, nous demandons à ce que les règles de hauteurs d'emprises au sol ... figurant en zone A pour les constructions liées aux exploitations agricoles soient reprises en zone UD où les constructions agricoles sont autorisées. A savoir notamment pour la hauteur des constructions, 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'égout.</p>	<p>La commune n'est pas favorable à l'augmentation de la volumétrie des bâtiments agricoles en zone UD. Les règles établies en zone UD permettent de respecter les volumétries actuelles des constructions du hameau. Elles prennent aussi en considération la présence d'habitations au sein de ce noyau bâti. Si les exploitants agricoles ont besoin de construire des bâtiments plus hauts, ils pourront les implanter en zone A, à proximité de leurs sièges d'exploitation.</p>
<p>De plus nous souhaiterions que soit permis, si ce n'est déjà le cas, le changement de destination de bâtiment agricole pour des commerces, de l'hébergement, de l'habitation, des bureaux ou encore de l'artisanat. Pour éviter à terme que des bâtiments agricoles ne restent à l'abandon notamment en zone urbaine. Et nous souhaitons également que soit permis les activités de vente directe à la ferme, de commerces, d'hébergements touristiques, .... qui favorisent la diversification des exploitations agricoles et l'activité économique sur votre territoire.</p>	<p>La commune n'a pas connaissance de projets de diversification agricole sur la Ferme de Panais</p> <p>La plupart des bâtiments agricoles sont classés en zone UD (hameau de Baires) dont le règlement permet de changer la destination des bâtiments agricoles.</p>

De plus, pour tout nouveau projet de construction neuve (lotissement, construction individuelle, zone d'activité...) le long de terres agricoles, nous préconisons d'inscrire dans le règlement la mise en place d'une bordure immédiate, qui pourrait être constituée d'une parcelle "Tampon" de 5 mètres de large sur tout le linéaire du projet de construction neuve (10 mètres s'il s'agit d'une haie). Prélevée sur la surface actuelle de la (des) parcelle(s) qui vont constituer la future construction, elle devrait disposer d'un numéro cadastral propre et ne pas être la propriété de l'un des acquéreurs des parcelles du futur projet de construction. Cette parcelle « Tampon » pourrait être une plantation de haies, ... L'objectif de cette parcelle « Tampon » est de garantir le respect de la réglementation ZNT « riverain » sans rajouter de contraintes aux exploitants agricoles cultivant ces terres et pourra aussi répondre aux enjeux trame verte et bleue de la commune.

Ce principe figure déjà dans les OAP définies dans le projet de PLU sur les zones ouvertes l'urbanisation au contact des espaces agricoles.

Les prescriptions des OAP seront complétées pour préciser que la zone tampon devra faire au moins 5 mètres d'épaisseur.

## AVIS DE L'INAO

Remarque formulée	Réponse apportée par la collectivité
<p>Le projet de PLU prévoit une consommation de terres agricoles d'environ 15 hectares dont 6,78 ha destinés à la zone économique AUYD pour le transfert du centre commercial E.LECLERC.</p> <p>L'Institut considère que le prélèvement pour la création de la zone AUYD de près de 7 ha contribue à menacer profondément et durablement l'économie agricole.</p> <p>Toutefois, en l'absence d'opérateur, et donc d'incidence directe sur l'AOP concernée, l'INAO ne s'opposera pas au projet.</p>	<p>Le bâtiment actuel du centre commercial est vieillissant et ne répond plus aux exigences en matière de performances énergétiques et environnementales. L'objectif est donc de permettre la construction d'un nouvel établissement sur une emprise équivalente et de repenser l'espace occupé par le bâtiment actuel (désimperméabilisation des espaces de stationnement, végétalisation de la zone, intégration topographique et paysagère du futur bâtiment, etc.).</p> <p>Cette zone est inscrite dans le SCOT au titre du développement des activités commerciales à l'échelle du territoire.</p>

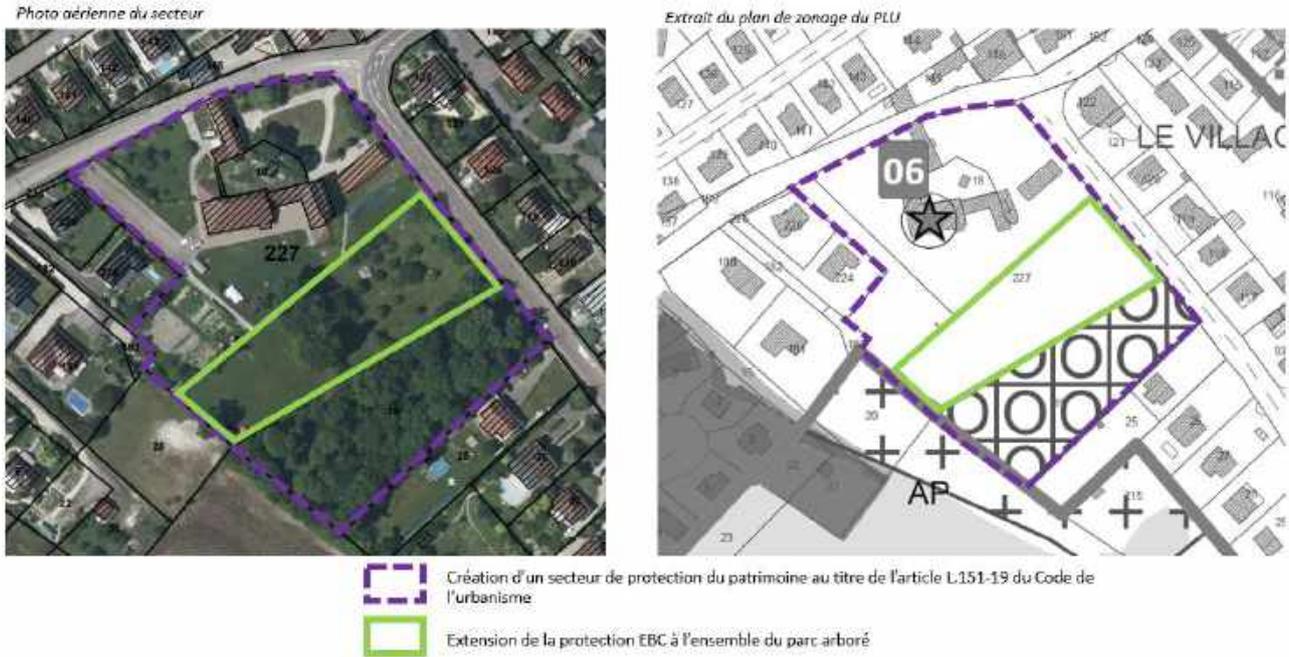


## ANNEXE 1 – PROPOSITION D'AJOUT D'ESPACES BOISES CLASSES

Ci-dessous, la carte matérialisant les milieux boisés qui seront ajoutés dans un classement EBC au Nord-Ouest du territoire communal.



## ANNEXE 2 – SECTEUR DE PROTECTION DU PATRIMOINE AJOUTE –LA TUILERIE



\*Création d'un secteur de protection du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour le site de la Tuilerie comprenant le bâtiment et ses abords, le potager et le parc arboré.

\*Extension de la protection Espace Boisé Classé (EBC) sur la partie arborée du parc.

## ANNEXE 3 – FICHE DOO DU SCOT



DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

### Fiche n°1 : Le Pôle de Saint-Parres-aux-Tertres / Villechétif



#### Orientations et objectifs en matière de commerce :

- Conserver un positionnement mass market<sup>24</sup> qui soit complémentaire et ne remette pas en cause la vitalité des centralités et notamment du centre-ville de Troyes (en termes de types d'activités et de formats de vente).
- Eviter le développement de surfaces de vente de moins de 300 m<sup>2</sup> (création ou division cellulaire) et limiter ce format aux seules centralités afin de conserver une complémentarité.
- Eviter les nouvelles surfaces de vente alimentaires de plus de 1000 m<sup>2</sup> (pas de nouveaux supermarchés souhaités). Les surfaces de vente alimentaires entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> devront répondre à un besoin identifié avéré et ne devront pas remettre en cause la vitalité des centralités.
- Moderniser les commerces existants : l'agrandissement<sup>25</sup> pour modernisation de surfaces existantes est permis à foncier constant, dans la mesure où la nouvelle surface de plancher ne dépasse pas de plus de 10% celle qui existe à la date d'approbation du SCoT.
- Afin de permettre la modernisation et la requalification du secteur situé au nord des R.D. 619 et 147, il sera possible de mobiliser une partie du foncier situé au nord de

<sup>24</sup> Grande distribution / marché grand public

<sup>25</sup> Par extension ou reconstruction-extension sur site



SYNDICAT  
DEPART

SYNDICAT D'ETUDE, DE PROGRAMMATION ET D'AMENAGEMENT DE LA REGION TROYENNE  
38, boulevard Victor Hugo | 10100 TROYES  
site internet : www.synicaldepart.fr | tél. 03 25 71 88 98

l'hypermarché (identifié comme « secteur pouvant faire l'objet d'une requalification »), dans la mesure où :

- o le projet propose une requalification globale de ce secteur à travers un plan d'aménagement d'ensemble,
- o la surface de plancher totale proposée par le projet ne dépasse pas de plus de 10% celle qui existe à la date d'approbation du SCoT,
- o l'hypermarché ne dépasse pas les 10 883 m<sup>2</sup> de surface de vente actuels,
- o la surface de plancher de la galerie marchande future ne dépasse pas de plus de 10% celle qui existe à la date d'approbation du SCoT,
- o le projet prévoit le démantèlement des locaux commerciaux anciens (dont la commercialité sera perdue)<sup>26</sup>.

Orientations et objectifs en matière d'aménagement :

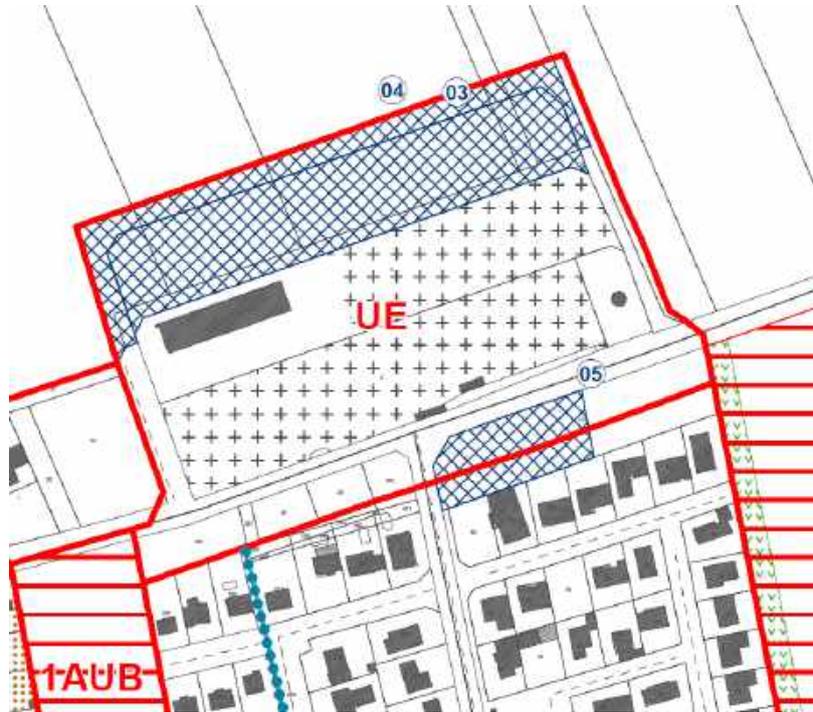
- Améliorer l'accessibilité de l'ensemble de la zone commerciale par le réseau routier et les modes de déplacements doux (piétons, deux-roues...) en complémentarité avec la desserte en transports collectifs et en lien avec les aménagements déjà menés sur Begreen (notamment dans le cadre de la requalification du secteur situé au nord des R.D. 619 et 147).
- Améliorer la lisibilité des différents sous espaces marchands.
- Homogénéiser la qualité architecturale des différentes structures commerciales.

<sup>26</sup> En lien avec l'article L.752-1 du code du commerce.



## ANNEXE 5 – DELIMITATION DE LA ZONE UE ET EMPLACEMENTS RESERVES

### 1/ Zonage du projet PLU arrêté par le conseil municipal le 27/09/2023 et soumis à enquête publique



Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert, voie ou passage public

### 2/ Proposition de nouveau zonage suite avis du syndicat DEPART





**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

La préfète

Troyes, le 04 JAN. 2024

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis, le 5 octobre 2023, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) arrêté le 27 septembre 2023 par votre conseil municipal.

Ce projet répond aux principes généraux d'aménagement qui s'imposent au document d'urbanisme et respecte l'esprit des objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Ses dispositions prennent également en compte les règles de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020.

Construit sur la base d'une progression annuelle de 0,1 à 0,2 % de votre population municipale, vos perspectives d'évolution démographique apparaissent très raisonnables à l'horizon 2035, au regard de l'évolution passée de la commune. Elles génèrent un gain de 70 habitants à cette échéance, ce qui justifie de créer une trentaine de logements à cet effet. Sur la même période, le desserrement des ménages, passant de 2,5 à 2,3 personnes par foyer, nécessitera une centaine de logements supplémentaires pour maintenir la population actuelle.

En raison d'une densité choisie de 15 logements par hectare pour les nouvelles constructions (en conformité avec les dispositions prévues sur le secteur B du programme local de l'habitat de Troyes Champagne Métropole), des différentes dents creuses identifiées sur votre territoire ( 2,4 hectares hors rétention foncière) et d'un faible taux de logements vacants (4,5 %), votre projet communal a pour effet de consommer 9 à 10,5 hectares d'espaces agricoles, dont 6 à 7,5 hectares en extension pour le résidentiel. A cela s'ajoute un potentiel d'urbanisation maximal de 7 hectares, destiné à répondre aux besoins de la zone économique et commerciale présente, et à permettre la modernisation et la requalification du centre commercial. L'ensemble de vos besoins respectent ainsi les objectifs du SCoT qui prévoit en matière d'urbanisation une enveloppe foncière comprise entre 11 et 20 hectares pour la commune de Saint-Parres-aux-Tertres.

Monsieur Jack HIRTZIG  
Mairie de Saint-Parres-aux-Tertres  
CS 40064 - 10092 TROYES Cedex

... / ...

En conséquence, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées en annexe au présent courrier, à l'issue de l'enquête publique.

Par ailleurs, en application des nouvelles dispositions de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme et la délibération qui l'approuve ne deviennent exécutoires qu'à la double condition de leur transmission au préfet et de leur publication sur le portail national de l'urbanisme, à la plus tardive des deux dates.

Je précise que les autres formalités de publicité (affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage dans un journal local) demeurent, mais seront sans incidence sur la date d'entrée en vigueur du document d'urbanisme.

Dans l'optique de la publication du PLU approuvé sur le Géoportail de l'urbanisme, je vous rappelle que l'ensemble des pièces du dossier devra être numérisé au standard CNIG, dont les prescriptions sont disponibles sur le site internet [http://cnig.gouv.fr/?page\\_id=2732](http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732).

Conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier soumis à enquête publique. A l'issue de celle-ci, je vous demande de bien vouloir adresser à mes services, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (cf. article R.123-21 du code de l'environnement).

Enfin, je prends note également du projet de modification de la servitude d'utilité publique (dite AC1) attachée à la protection des monuments historiques vous concernant, qui fait l'objet d'une procédure concomitante à l'évolution du PLU. Le tracé du périmètre modifié sera à annexer au document d'urbanisme approuvé dans les conditions précisées aux articles L.153-60 et R.153-18 du code de l'urbanisme.

Le service aménagement, mobilité et énergie de la direction départementale des territoires reste à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche et lever les éventuelles difficultés que vous pourriez rencontrer lors de la transposition de ces observations au sein de votre projet de plan local d'urbanisme.

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

*Bien cordialement,*

La préfète,



Cécile DINDAR



## ANNEXE

### I – Rapport de présentation

#### Préambule en page 13 :

Dans le cadre du rappel du contexte législatif, il convient de préciser que l'article L.101-2 du code de l'urbanisme a été modifié par la loi n°2023-1196 du 18 décembre 2023.

#### Le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) en page 144 :

Afin d'être juste et précis, il convient d'indiquer qu'il s'agit du PAPI de Troyes et du Bassin de la Seine Supérieure, lequel comporte 335 communes au total, dont 194 dans l'Aube.

#### La Défense extérieure contre l'incendie (DECI) en page 140 :

Ce chapitre cite l'arrêté municipal qui rappelle le cadre juridique applicable et inventorie les points d'eau incendie disponibles sur le territoire communal. Cet arrêté est consultable parmi les annexes sanitaires du PLU. A ce titre et pour la bonne inter opérabilité des documents, il me paraît donc judicieux de préciser à cette page que l'arrêté municipal figure parmi les pièces du dossier.

#### Le risque mouvement de terrain en page 147 :

En matière de retrait-gonflement des sols argileux, et plus particulièrement pour les zones du territoire communal concernées par l'aléa moyen, il est nécessaire de compléter le rapport de présentation par les informations suivantes :

Des informations complémentaires sur cette problématique sont disponibles sur le site internet du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr), ainsi que sur celui de la préfecture de l'Aube : [www.aube.gouv.fr](http://www.aube.gouv.fr)

(ou <https://www.aube.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-protection-de-la-population/Securite-civile/Risques/La-prevention-des-risques/Le-risque-retrait-gonflement-des-sols-argileux>)

De plus, deux brochures sont téléchargeables à partir du lien précédent :

- L'une est intitulée « Le retrait-gonflement des argiles - Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? ». Elle présente les recommandations en matière de construction.
- Et l'autre ayant pour titre « Construire en terrain argileux » présente la réglementation et les bonnes pratiques, depuis la nouvelle réglementation de 2020.

Les nouvelles dispositions réglementaires en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020 dans les zones d'aléa moyen ou fort de ce risque, ont pour finalité de protéger les futurs acquéreurs en préservant les bâtiments et en adaptant leur construction à la sensibilité du terrain :

- pour vérifier la présence du risque, le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol ;
- le maître d'œuvre d'un projet doit a minima respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

Rappel des textes de référence :

- décret du 22 mai 2019 définissant les nouvelles zones d'exposition, le contenu des études géotechniques et les contrats non soumis à la réglementation
- décret du 25 novembre 2019 définissant les techniques particulières de construction
- arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées (publié le 09 août 2020 et rectificatif publié le 15 août 2020)
- arrêté du 24 septembre 2020 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction (publié le 30 septembre 2020)
- arrêté du 24 septembre 2020 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées (publié le 30 septembre 2020).

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en page 152 :

Afin de compléter cette rubrique, je vous adresse une liste de 19 établissements soumis au régime des ICPE (document ci-joint).

S'agissant de la SPA-Filiale de l'Aube qui assure le refuge des animaux relève d'une activité d'élevage. A ce titre, il convient de rappeler dans cette rubrique les conditions d'implantation des bâtiments et de leurs annexes suivantes :

- A plus de 100 mètres des habitations ou de tout local habituellement occupé par des tiers, ainsi que des zones destinées à l'habitation définies par les documents d'urbanisme opposables aux tiers ;
- A plus de 35 mètres des puits et forages, sources, aqueducs en écoulement libre, toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, rivières, berges des cours d'eau.

On entend par :

- habitation : un local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes (logement, pavillon, hôtel, etc.) ;
- local habituellement occupé par des tiers : un local destiné à être utilisé couramment par des personnes (établissement recevant du public, bureau, magasin, atelier, etc.) ;
- bâtiment d'élevage : les locaux d'élevage, les aires d'exercice, de repos, d'attente, les couloirs de circulation des animaux ;
- annexes : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents.

Les nuisances sonores en page 154 :

Les infrastructures de transports terrestres les plus bruyantes du département ont fait l'objet d'un classement sonore par arrêtés préfectoraux. La commune de Saint-Parres-aux-Tertres est concernée par les arrêtés n° 2012051-0016 et 2012051-0017 du 20 février 2012 relatifs à l'autoroute A26 et aux routes départementales (RD) 610 et 619. Bien que ces arrêtés figurent parmi les annexes du PLU, il convient de les mentionner à cette thématique.

En page 155, sur la carte illustrant ces infrastructures bruyantes, je m'étonne de lire en titre l'année 2014, alors que les arrêtés correspondants et leurs cartes associées datent de 2012. Une mise en cohérence me semble nécessaire.

Par ailleurs, il me paraît opportun de rappeler que les RD 610 et 619 qui traversent le territoire communal sont des voies routières classées à grande circulation (RGC) en vertu du décret n°2010-578 du 31 mai 2010. Ce classement entraînant une zone inconstructible le long de ces voies.

Bilan des surfaces du PLU en page 188 :

Le tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU présente un total de 1 191 hectares, alors qu'en réalité, la superficie du territoire communal de Saint-Parres-aux-Tertres est de 1 182 hectares, comme indiquée en page 17 du rapport de présentation. Certes, le pourcentage d'erreur est faible, mais il conviendrait tout de même de faire correspondre les valeurs calculée et officielle.

En outre, le rapport de présentation aurait mérité de faire figurer un tableau comparatif des surfaces de zones avant révision et après révision du document. Ceci afin de mettre en évidence la réduction conséquente des surfaces de zones à urbaniser.

Enfin, comme cela vous a été indiqué dans le porter à connaissance qui vous a été transmis en janvier 2021, je vous invite à produire une rubrique relative au patrimoine archéologique, à mentionner explicitement les textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique et à y insérer la carte de zonage archéologique que je joins à nouveau au présent courrier.

### L'évaluation environnementale à partir de la page 227 :

Étant donné l'existence de la zone Natura 2000 dite « Marais de Villechétif » en partie sur le ban communal de Saint-Parres-aux-Tertre, et conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement, le PLU doit donc comporter une évaluation des incidences Natura 2000. Or celle-ci n'apparaît pas de manière explicite dans la partie évaluation environnementale. De surcroît, elle devrait figurer clairement dans le sommaire. Je vous invite donc à remédier à cette lacune.

### **II – Règlement écrit :**

Les ouvrages du réseau de transport public d'électricité (RTE) traversent les zones A et N, ainsi que les secteurs UYc, Uyd et Ues du territoire communal de Saint-Parres-aux-Tertre. C'est la raison pour laquelle je vous demande de veiller à ce que ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif puissent déroger aux différentes règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur dans l'ensemble des zones et secteurs susmentionnés.

S'agissant de l'autoroute A26 qui traverse également les zones A et N du PLU communal, je vous recommande ici de ne pas soumettre à déclaration préalable (cf. article R.421-12-d du code de l'urbanisme) l'édification des clôtures qui délimitent le domaine public autoroutier concédé, pour les motifs d'urgence et de sécurité que revêtent parfois les interventions du gestionnaire (remplacement d'un tronçon de clôture abîmé par exemple).

J'ajoute que ces clôtures autoroutières répondent à des contraintes techniques particulières (hauteur, composition, pas de perméabilité). A cet effet, le règlement des zones A et N doit également permettre à ces clôtures autoroutières de déroger aux règles relatives aux clôtures.

### **III – Règlement graphique**

En application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, je constate que l'essentiel des boisements fait l'objet d'une protection au titre des « Espaces boisés classés » (EBC). Néanmoins, je regrette l'absence de protection équivalente sur d'autres petits boisements et linéaires arborés, présents notamment dans la partie nord-ouest du territoire communal, dans les zones humides dites « Loi sur l'eau ».

Sur l'ensemble des plans de zonage, il conviendra de veiller à déclasser les EBC traversés par les lignes de transport d'électricité (servitude I4). Plus précisément, il s'agit de déclasser les portions de ripisylve le long du Canal de Baires traversées par les lignes Creney-Rosières (30 m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne de tension 225 000 volts) et Avreuil-Creney (20 m de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne de tension 63 000 volts).

Par ailleurs, il semblerait qu'un élément à protéger, non retranscrit dans la légende, soit identifié dans le plan de zonage au sein du domaine public autoroutier concédé (DPAC). En l'absence de précision supplémentaire, les prescriptions réglementaires attachées à ces protections peuvent remettre en cause la gestion ou le développement du réseau autoroutier au sein même et à proximité du DPAC, pour permettre son entretien, son développement ou la sécurisation des usagers. En conséquence, il est souhaitable de soustraire l'emprise du DPAC de ces secteurs d'intérêt écologique, afin de répondre aux enjeux propres au fonctionnement de l'infrastructure, à savoir, assurer une gestion rapide et sécuritaire.

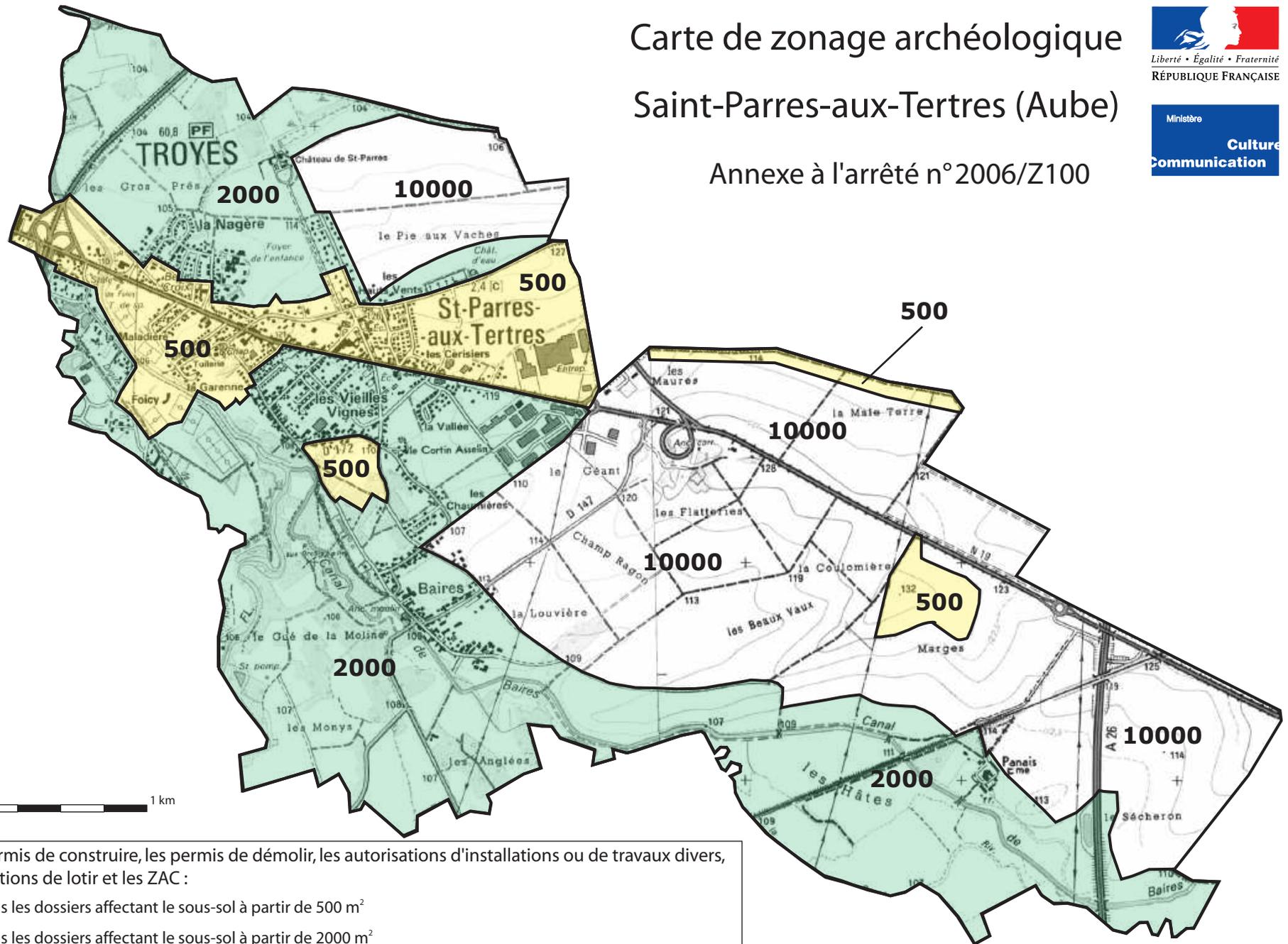
Liste des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) recensées sur la commune de St-Parres-aux-Tertres :

Communes	ADRESSE EXPLOITATION	NOM OU SOCIETE	ACTIVITES	RUBRIQUE	D, DC, E ou A	Date récépissé ou arrêté	Observations
Saint Parres Aux Tertres	4 avenue Barbusse	ANDRE Yvonne	dépôt de fromages et beurre		D	08-06-1972	
Saint Parres Aux Tertres	4 rue des Mésanges	APEJ de l'AUBE	atelier de blanchisserie	2910 A-2 2920	DC	26/08/2003 23-09-2020	bénéfice des droits acquis pour 2910 A-2 validée le 23/09/20
Saint Parres Aux Tertres	RN 19	AUTOCULTURE CHAMPENOISE (Sté)	dépôt liquides inflammables, garage	206-1 b, 254 A 2	D	01-10-1957	
Saint Parres Aux Tertres	95 avenue du Général de Gaulle	BRANDT Rodolphe	atelier de mécanique générale	33 bis	D	04-02-1977	
Saint Parres Aux Tertres	Lieu dit "Le Bois de Foicy"	DIACONO Philippe	dépôt de véhicules hors d'usage	286	A	15-04-1975	
Saint Parres Aux Tertres	Route départementale 86 – rue Edmé Denizot	DEPOT SAINT PARRÉS AUX TERTRES – EIFFAGE ROUTE	activité de stockage, de tri et de regroupement de produits minéraux inertes non dangereux	2517-2	D	10-08-2021	
Saint Parres Aux Tertres	103, avenue du Général Leclerc	E. LECLERC (TROYMAIL)	distribution GPL en libre service avec surveillance	1414-3	DC	09-07-2021	
Saint Parres Aux Tertres		IMMOPARRES	station service	1430, 1434	D		
Saint Parres Aux Tertres	4 rue Camille Desmoulins	MARCHAL Roger	atelier de mécanique générale	119-2, 282	D	05-04-1971	
Saint Parres Aux Tertres	70 RN 19, lieu-dit Pinte de Vin	MASSON FRICOT GUERIN (Sté)	entrepôt de boisson garage véhicules automobiles	206-1b	D	08-08-1974	
Saint Parres Aux Tertres	Lieu dit "La Pinte aux Vins"	MECADECOUPE (SA)	atelier de découpage des métaux et alliages par choc mécanique	281-1	A	28-02-1975	
Saint Parres Aux Tertres	Les terrasses de Bajres	METRO COE	stockage de produits divers	2920-2	D	12-03-2001	
Saint Parres Aux Tertres	2 rue Pasteur	OLIVER Thomas	garage de véhicules automobiles	206-1b	D	04-07-1972	
Saint Parres Aux Tertres	Avenue Général de Gaulle	PETIT Edmond	Garage dépôt de liquides inflammables	254 A 2 C	D	12-03-1968	
Saint Parres Aux Tertres	RN 19	PHILIPPE LE BEL (Sté)	dépôt liquides inflammables	254 A 2 C	D	16-05-1960	

# Carte de zonage archéologique Saint-Parres-aux-Tertres (Aube)



Annexe à l'arrêté n° 2006/Z100



Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers, les autorisations de lotir et les ZAC :

- 500** Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 500 m<sup>2</sup>
- 2000** Tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 2000 m<sup>2</sup>
- 10 000** Pour le reste du territoire de la commune : tous les dossiers affectant le sous-sol à partir de 10 000 m<sup>2</sup>

**Important :** Certains projets d'aménagement peuvent être localisés sur des sites ayant déjà fait l'objet d'une ou plusieurs intervention(s). Ils devront néanmoins être transmis au Service régional de l'archéologie pour instruction.

**Monsieur Jack HIRTZIG**  
**Mairie de Saint Parres-aux-Tertres**  
**CS 40064**  
**10 092 TROYES Cedex**

Troyes, le 18 janvier 2024

Affaire suivie par :  
Claudie LEITZ – Tél : 03.25.71.88.98  
claudie.leitz@syndicatdepart.fr  
N/Réf : n° 03-01-24  
Objet : Avis sur projet de P.L.U.

**Monsieur le Maire,**

Vous m'adressez pour avis, par courrier du 20 octobre 2023 reçu le 25 du même mois, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Parres-aux-Tertres arrêté par délibération de votre conseil municipal du 27 septembre 2023, à l'issue d'une démarche de révision débutée en 2020 et à laquelle notre syndicat a été associé.

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

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

- Maîtriser la croissance démographique de la commune, préserver sa qualité de vie et son attractivité,
- Maintenir une dynamique de construction régulière, permettre aux habitants de réaliser un parcours résidentiel complet,
- Aménager un plan de circulation adapté pour les migrations pendulaires qui impactent la commune, réfléchir à la réalisation de liaisons douces,
- Développer prioritairement les énergies renouvelables sur les constructions nouvelles et existantes, laisser la possibilité de développer des projets en dehors des secteurs urbanisés sous conditions, respecter l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » de l'UNESCO,
- Limiter l'extension des activités commerciales, maintenir le tissu commercial dans le bourg,
- Protéger les terres agricoles, les composantes de la Trame Verte et Bleue, le caractère verdoyant de la commune et la ressource en eau.

SYNDICAT  
**DEPART**

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

syndicatdepart.fr

**Direction et  
assistance technique**

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

**Secrétariat  
administratif**

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

De manière générale, ce projet montre un véritable souci d'encadrer le développement de la commune de manière raisonnée tout en prenant en compte ses particularités à travers la préservation de ses paysages et de la qualité de son cadre environnemental. Il permet aussi de favoriser la rationalisation de la consommation d'espace, particulièrement dans le but de limiter les extensions urbaines, de préserver les terres agricoles, la nature en ville et les richesses écologiques reconnues de la commune.

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

## *Volet n° 1*

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

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

C'est dans ce sens que va le PLU en permettant un habitat diversifié ainsi que les activités économiques dans les zones urbaines, garantissant ainsi une certaine mixité dans le respect des caractéristiques des quartiers et dans les limites de la compatibilité avec le caractère résidentiel.

Dans cette commune-porte de l'agglomération, fortement structurée par l'axe routier majeur qui la traverse, le travail sur la définition et la valorisation de la centralité constitue un enjeu majeur. Le PLU a en ce sens délimité une zone UA englobant le centre-bourg ancien, les principaux équipements publics communaux ainsi que le tronçon de l'avenue du Général de Gaulle correspondant au linéaire d'intensité urbaine et commerciale. Au sein de ce périmètre, des emplacements réservés sont en outre délimités pour renforcer l'offre d'équipements et aménagements liés au cœur de ville. **Ces dispositions transcrivent ainsi directement l'objectif de renforcement de la centralité porté par le SCoT.**

Le reste du tissu urbanisé à vocation principale d'habitat est classé en zone UCB correspondant aux différents quartiers de la commune et aux opérations d'aménagement les plus récentes. En interstice du tissu existant, et sur la partie de la commune située au nord de l'artère principale (correspondant aux espaces les plus propices au développement), le PLU délimite deux zones à urbaniser 1AUB s'inscrivant dans les limites de l'enveloppe urbaine actuelle, destinées à faire le lien entre différents secteurs de lotissements.

Le hameau traditionnel de Baires au sud du finage est quant à lui délimité en zone spécifique UD afin de prendre en compte ses spécificités architecturales et paysagères.

D'une manière générale, la commune a cherché à travers son document d'urbanisme à conscrire son développement aux contours de l'urbanisation existante, à privilégier le comblement des dents creuses et des espaces libres, à restituer à l'espace agro-naturel de

nombreuses zones à urbaniser du précédent PLU et à reconnaître et protéger les composantes de son environnement naturel, paysager et bâti constitutif de la qualité de son cadre de vie.

Concernant la consommation foncière, le projet communal se base sur un scénario démographique visant une population de 3 170 à 3 214 habitants en 2035 (et un besoin de création de logements de 118 à 137 unités), soit une augmentation de +0,1% à +0,2% par an par rapport à la population municipale de 2017 de 3 126 habitants.

Pour remplir cet objectif, la commune a analysé le potentiel constructible au sein du tissu urbanisé en distinguant espaces densifiables en dents creuses (3,5 ha avec un coefficient de rétention foncière de 30% soit 2,4 ha) des espaces de respiration (parcs, jardins, vergers, cœurs d'îlots...) à préserver, comme l'envisage le DOO du SCoT. A cela s'ajoutent des espaces en extension (6,2 à 7,5 ha en zones 1AUB et UCB) ainsi que la comptabilisation des surfaces déjà consommées depuis l'approbation du SCoT (entre 0,5 ha selon le PADD et 1 ha selon le rapport de présentation), **pour un total de 9 à 11 ha** de consommation d'espace projetée (harmonisation souhaitable).

Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente environ au plus 8 % de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT (135,5 ha) pour le secteur B de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole, la commune représentant 11,5 % de la population de ce secteur (à la date d'approbation du SCoT).

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

*Notons toutefois, sur le plan de la méthode, que le travail réalisé dans le cadre du diagnostic foncier préalable aurait gagné à être actualisé une fois le règlement graphique finalisé, afin de vérifier la comptabilité du potentiel constructible (notamment en dents creuses) par rapport aux limites du zonage et aux espaces de respiration protégés (quelques espaces préalablement identifiés en dents creuses sont désormais protégés en tant que cœurs d'îlots, et d'autres espaces préalablement non identifiés en dents creuses font pourtant partie de l'enveloppe constructible, par exemple aux abords de la rue Jean Jaurès).*

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

Concernant le respect de l'identité de la commune dont la particularité est de s'être développée sur une hauteur crayeuse (ou tertre) entourée des zones basses et humides de la vallée de la Seine et du marais d'Argentolle, plusieurs enjeux avaient été mis en évidence dans le porter à connaissance du syndicat. Inscription dans le site, organisation et volumes du bâti, isolement du château, palette de couleurs des constructions, petit patrimoine, ou encore formations végétales qui participent à la valeur patrimoniale de la ville, à la qualité des paysages et du cadre de vie sont à maintenir et conforter.

**Le PLU entend préserver ces caractéristiques à travers l'utilisation de toute une palette d'outils permettant de garantir la protection des composantes urbanistiques, patrimoniales et paysagères de la commune.**

Ainsi, divers édifices, monuments et éléments bâtis sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loi Paysage), soit à titre ponctuel (éléments du patrimoine architectural remarquable tels que croix, nécropole, tuilerie et chapelle...) soit au sein de secteurs de protection (hameau de Baires, constructions traditionnelles champenoises

le long de la rue Jean Jaurès, quartier d'habitat à l'identité marquée à proximité de l'église). Pour ces éléments repérés au règlement graphique, le règlement écrit prévoit des dispositions visant à interdire les démolitions et encadrer les travaux d'aménagement ou d'extension dans le respect des caractéristiques d'origine du bâti (à ce titre, tuilerie et chapelle ne bénéficient que d'un repérage ponctuel et pourraient être inclus en secteur de protection afin de garantir une évolution adaptée des constructions en cas de travaux).

Les dispositions du règlement écrit dans les zones à vocation principale d'habitat permettent de préserver les harmonies en place dans les implantations, volumes et les teintes des constructions (*l'interdiction des couvertures de tons gris et gris-bleu pourrait toutefois prévoir une exception en cas de travaux de réfection ou d'extension pour les quelques constructions existantes aux toitures en ardoise*), dans la hauteur et nature des clôtures en évitant les murs pleins en bordure des emprises publiques afin d'éviter la fermeture des paysages urbains, ainsi que dans l'équilibre entre le bâti et le végétal grâce au maintien d'un taux de végétalisation suffisant à l'échelle de la parcelle ou de l'opération.

Cependant, la rédaction du règlement impose la réalisation de murs-bahuts de 80 cm et interdit des murs plus bas ou des dispositifs plus simples (type grillage ou grille de ferronnerie sans soubassement) et plus « naturels », mieux adaptés à de nombreux secteurs à tonalité encore rurale (comme la zone UD ou le bas de Saint-Parres) ou aux secteurs inondables (afin de favoriser la transparence hydraulique).

La place de la nature en ville comme le caractère verdoyant marqué de la commune ont, en parallèle, été largement pris en compte. On évoquera notamment les protections mise en place graphiquement bien relayées dans le règlement écrit au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sur l'allée de platanes le long de la RD619 en entrée de ville ou sur les espaces de respiration déjà évoqués (jardins, vergers, cœurs d'îlots...) en y limitant la constructibilité et en encadrant l'aspect extérieur des constructions autorisées (abris, annexes).

La délimitation d'espaces boisés classés sur des formations végétales remarquables comme l'allée cavalière du château ou le parc boisé derrière la tuilerie viennent compléter le dispositif, même si ce dernier aurait pu être étendu afin de correspondre à la réalité de l'emprise boisée et garantir une protection plus effective de l'ensemble du site patrimonial.

En matière de qualité de l'urbanisme, les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) définies pour les secteurs de projet et d'extension prévoient des principes de maillage et connexions, d'aménagements paysagers, de liaisons douces, d'échelonnement de l'urbanisation ou encore de densité résidentielle à même de favoriser l'intégration des opérations à venir. Une attention particulière a notamment été portée au traitement des abords de l'allée du château sur le secteur dit Les Fourneaux à travers la préservation d'un espace tampon constitué d'une haie bocagère et d'un espace non urbanisé visant à traiter la transition et conserver la perspective visuelle de l'axe.

Enfin, le règlement demande de se reporter à une liste d'essences végétales locales préconisée par le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient, annexée au document.

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

## Volet n° 2

### 2.1. Préserver nos paysages et nos patrimoines

En matière de grand paysage, la commune s'illustre comme un espace de transition entre l'espace urbanisé de l'agglomération troyenne, les corridors naturels de vallées et l'espace agricole. Il s'agit d'un territoire riche de contrastes entre les paysages ouverts, fragiles et exposés des points hauts et des espaces de grandes cultures, et les ambiances plus refermées et intimes des points bas correspondant aux vallées et aux marais boisés et pâturés.

Le PLU s'est attaché à préserver ces caractéristiques en protégeant au titre d'une large zone naturelle N l'écrin paysager formé par la vallée de la Seine et de l'ancienne Barse au sud et par le marais de Villechétif au nord. A cette zone N ont d'ailleurs été restituées plusieurs zones précédemment dédiées aux loisirs dans le précédent PLU, afin que ce cadre environnemental d'exception soit préservé dans son intégralité, et joue également son rôle dans la gestion des inondations (zones d'expansion de crues, rôle d'éponge et de régulation des zones humides...). Le document communal s'illustre ici **en belle adéquation avec la philosophie du SCoT**.

Au sein de cet ensemble naturel, et plus largement à l'échelle du finage, les boisements protégés au titre des espaces boisés classés ne semblent pas avoir été retravaillés dans leur délimitation par rapport au précédent document. Des ajustements seraient souhaitables afin de préciser l'emprise des surfaces protégées sur certains secteurs (abords de la vallée de la Barse), ainsi que pour compléter la trame avec des structures végétales plus ponctuelles comme des bosquets, bandes boisées, ripisylves et alignements d'arbres, qui participent aussi à l'identité de la commune et viennent souligner les composantes du paysage (par exemple l'alignement le long de la RD619 qui dessine l'épine dorsale du territoire depuis l'entrée autoroutière).

Concernant les espaces boisés situés au nord du château en limite de Creney-près-Troyes et s'inscrivant dans l'unité naturelle du marais de Villechétif, une préservation au titre de la loi Paysage pourrait d'ailleurs s'avérer plus adaptée qu'un classement au titre des EBC, en cohérence avec les orientations de gestion de ce milieu écologique rare et spécifique (l'une des dernières tourbières de l'Aube) privilégiant une certaine réouverture du milieu (pâturage, fauche, débroussaillage...).

Nous notons aussi que des espaces boisés classés sont délimités au niveau du carrefour avec le boulevard Pompidou à l'entrée de la commune, sur des espaces paysagers connexes qui ne sont pas forcément arborés, la délimitation de la protection pouvant s'avérer contraignante en cas de réaménagement du giratoire.

Enfin, notons que la prise en compte des enjeux de la Charte UNESCO sur le développement éolien, bien que faisant partie des objectifs du projet municipal au sein du PADD, n'a pas fait l'objet d'une traduction réglementaire effective. Ainsi, pour respecter l'orientation 2.1.20 du DOO du SCoT, la commune étant en zone d'exclusion de l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages de « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne », **il conviendra de proscrire la création de parcs éoliens en co-visibilité avec le vignoble de Champagne en zones A et N** du PLU (le règlement écrit autorisant de manière globale les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés).

## *2.2. Protéger et valoriser la trame verte et bleue*

En articulation avec les enjeux paysagers, la préservation de la trame écologique de la commune a été recherchée dans le PLU. Ainsi, les continuités écologiques des milieux aquatiques et humides référencées au sein de la trame verte et bleue urbaine (TVBU) de l'agglomération troyenne sont protégées au sein de la zone N : les vallées de la Seine et de l'ancienne Barse (canal de Baires) avec leurs boisements alluviaux et prairies, et le réservoir de biodiversité que constitue le marais de Villechétif.

Les dispositions du règlement écrit y limitent fortement les occupations autorisées.

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

C'est notamment ce que traduisent les zones UEl correspondant aux équipements sportifs de la commune, le secteur de jardins NJ, ainsi que le réseau de cheminements doux identifié au règlement graphique au sein de la vallée (à conserver au titre de l'article L.151-38), support d'itinéraires de promenade.

Le PLU comporte en outre une OAP dédiée à la TVB.

Par ailleurs, les milieux d'intérêt que constituent les zones humides ont retenu une attention particulière. Elles font l'objet d'une identification spécifique sur un second plan du zonage et de mesures réglementaires encadrant les occupations ou aménagements autorisés (dispositions générales du règlement écrit) lorsqu'elles n'ont pu être évitées car impactant des secteurs déjà urbanisés.

Cependant, nous remarquons que les exigences en matière d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables dans le règlement écrit varient d'une zone à l'autre (de 40% en UCB et 1AUB à 10% en UY), alors que l'emprise au sol maximale des constructions varie de 30 à 35% voire peut ne pas être réglementée (comme en UY). Afin de limiter l'imperméabilisation des sols en particulier dans les zones à dominante humide par diagnostic de la DREAL, **il conviendrait donc d'exiger des espaces non imperméabilisés à hauteur de 70% comme le préconise la doctrine départementale**. Le règlement des zones concernées, comme la zone UD à Baires ainsi que les zones d'activité UY (notamment pour les secteurs en limite de Troyes concernés par la ZDH), mériterait d'être complété en ce sens.

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

## *2.3. Intégrer les enjeux agricoles et forestiers*

Le porter à connaissance de notre syndicat avait identifié la préservation des ressources agricoles et le maintien d'espaces tampons entre zones urbanisée ou urbanisable et espaces agro-naturels comme un véritable objectif d'aménagement.

L'agriculture et la préservation des terres ont bien été au cœur des préoccupations communales dans le cadre de l'élaboration du document ici présenté. Les choix opérés ont ainsi permis de mettre en place une zone A couvrant une très grande partie du territoire, et de revenir sur plusieurs secteurs précédemment fléchés pour une urbanisation future (à

destination d'habitat ou d'activité) en les reclassant en zone agricole, en cohérence avec le scénario retenu de maîtrise du développement communal. Notons par exemple la préservation effective des espaces agricoles situés au niveau du hameau de Baires, au lieudit Le Cortin Ancelin, au sud-est de la zone commerciale et de l'Asclépiade, aux abords de la zone 1AUYd, ou encore face à l'échangeur autoroutier. **Cette refonte du projet traduit une philosophie s'inscrivant pleinement dans les orientations du SCoT et la poursuite d'objectifs de sobriété foncière renforcés.**

Le règlement de la zone A est conçu de manière à maintenir à long terme le rôle nourricier des terres. Il vise également à assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles futures (teintes, clôtures, accompagnement végétal...). Si le règlement interdit les activités commerciales conformément aux orientations du SCoT, une exception pourrait néanmoins être admise pour les activités de type « vente directe » en lien avec les fermes présentes.

Les problématiques de maintien d'espaces tampons entre habitat/activité et espace agricole **ont été traitées comme préconisé par le SCoT**, à travers les principes de franges végétales introduits dans les OAP des zones à urbaniser au contact de la zone A (1AUB Les Fourneaux, 1AUE et 1AUYd) et les bandes de plantations à réaliser matérialisées au règlement graphique.

Concernant les enjeux paysagers, il est à noter que la zone agricole n'a pas été sectorisée pour définir, sur certains sites géographiques, des prescriptions plus fines concernant les constructions agricoles, dont les volumes et les hauteurs peuvent parfois avoir un impact visuel significatif. Ces préoccupations, qui s'étaient traduites par l'établissement de hauteurs différenciées et étagées aux abords de la rocade dans le cadre de l'étude d'entrée de ville réalisée pour le précédent PLU (ici non annexée au projet arrêté), se retrouvent au sein du règlement graphique par des trames hachurées dans lesquelles les constructions ne peuvent dépasser 8, 10 ou 12 mètres au sommet (limitation échelonnée des hauteurs figurant au règlement graphique sans toutefois être reprise au règlement écrit).

Des dispositions analogues auraient pu être travaillées sur les secteurs de la zone A les plus sensibles sur le plan paysager, par exemple au niveau du hameau de Baires ou à l'est du château.

## *Volet n° 3*

### *3.1. Rendre nos territoires moins vulnérables*

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

Comme exposé dans le diagnostic de vulnérabilité transmis à la commune, Saint Parres-aux-Tertres est en effet comprise dans le périmètre du TRI, de la SLGRI et du PAPI, et soumise au risque de débordement de la vieille Seine et du canal de Baires à partir d'une crue quinquennale. Plusieurs secteurs urbanisés de la commune sont exposés, matérialisés par les zones rouge et nuances de bleu du PPRi de l'agglomération troyenne reportées au PLU sur le règlement graphique.

Les dispositions du règlement écrit renvoient aux exigences du PPRi dans les secteurs exposés. Elles instaurent aussi des règles de recul vis-à-vis des berges du réseau hydrographique et des étangs, ou des dispositions en faveur de la perméabilité des clôtures.

Si l'enveloppe constructible ne prévoit pas d'extension en direction des secteurs exposés, un espace encore non urbanisé au sein de la zone UCB (rue Célestin Philbois), faisant l'objet d'une OAP, est concerné dans sa partie sud par la cartographie du PPRi (ainsi que par la zone à dominante humide par diagnostic). Il serait opportun, dans le cadre de l'OAP, d'ajouter un principe limitant la constructibilité sur la partie concernée et privilégiant espaces non imperméabilisés et aménagements paysagers.

Le report sur le règlement graphique des périmètres des zones à dominante humide ou des secteurs à risque de remontées de nappe, sources ou eaux de ruissellement permet en parallèle d'encadrer les conditions de développement (limitation du taux d'imperméabilisation, interdiction des sous-sols...) dans des secteurs pouvant être soumis à d'autres types d'aléas, et ainsi de conforter une approche globale de la vulnérabilité du territoire communal.

Pratiquement, le document de PLU comporte en annexe les contraintes, servitudes et risques connus sur le territoire pour une bonne information du plus grand nombre (retraits et gonflements des argiles...) **comme l'y incite le SCoT.**

### *3.2. Préserver les équilibres économiques et commerciaux*

Le développement de l'activité économique de la commune a été pensé au sein de l'enveloppe urbaine et par l'intermédiaire de zones UY dédiées.

**Les choix opérés en matière de resserrement des espaces économiques constituant le pôle majeur de l'entrée est de l'agglomération s'inscrit en cohérence avec les orientations du SCoT** donnant la priorité au remplissage, voire à la recomposition à foncier constant de ces espaces, ainsi qu'à la reconquête des friches ou sites d'activité vieillissants.

*Pour parfaire la lisibilité du document, les limites de la zone UYc pourraient se calquer sur les emprises foncières occupées par les activités et exclure les infrastructures de la rocade et du giratoire qui n'apparaissent pas sur le plan cadastral, de nature à induire une confusion sur le potentiel d'accueil de la zone (limite de zonage à l'est au niveau de La Porte du Lac et des Perrières ouest).*

Concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ces espaces économiques, le règlement écrit prévoit un ensemble de dispositions en matière d'aspect extérieur des constructions, de clôtures, de plantations ou encore de stationnement.

Sur ce dernier point, le règlement écrit prévoit l'obligation, dans certaines zones (UCB et 1AUB), de réaliser des aires de stationnement non imperméabilisées ou éco-aménageables avec un accompagnement végétal. Cette obligation serait également la bienvenue en zone d'activité UY où les surfaces de stationnement sont souvent importantes, ainsi qu'en zone d'extension 1AUYd où le règlement ne limite pas l'emprise au sol, ne prévoit que 10% d'espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables et où l'OAP n'encadre pas non plus la nature des nouveaux espaces de stationnement à créer une fois l'emprise actuelle du centre commercial désimperméabilisée.

Sur le sujet de l'activité commerciale, la commune a bien intégré la volonté du DOO et du DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial) de privilégier le commerce au sein de secteurs ciblés qui correspondent d'une part à la centralité (au sein d'un secteur délimité graphiquement), d'autre part au pôle commercial de périphérie (correspondant aux zones UYc, UYd et 1AUYd).

L'aménagement du secteur d'extension classé en 1AUYd est assuré par une OAP spécifique visant à permettre la modernisation et la requalification du centre commercial tout en

assurant l'insertion paysagère du projet (respect de la topographie, végétalisation du site, organisation des accès...).

Pour être en complète compatibilité avec le DAAC et garantir la réalisation de l'opération dans le respect des orientations actées collectivement et issues de la Charte de développement commercial de Troyes Champagne Métropole, **il conviendrait de compléter l'OAP avec les orientations précisées en page 59 du DOO relatives aux surfaces de vente et de plancher pour l'hypermarché et la galerie marchande.**

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

Toutefois, le règlement écrit autorisant le commerce dans l'ensemble de la zone UY et de ses secteurs, **il conviendra**, afin d'être compatible avec les orientations du DOO et du DAAC, **de n'autoriser le commerce (au sens du SCoT) qu'en UYc, UYd et 1AUYd** puisque ces seuls secteurs sont identifiés comme constituant un pôle commercial de périphérie (et non la zone UY des Perrières est, la zone médico-sociale UYg ou encore la zone UY du Grand Véon en limite de Troyes ou les zones UY délimitées le long de l'avenue Henri Barbusse). L'objectif est bien d'éviter la mutation progressive des zones d'activité vers des zones commerciales en dehors des localisations préférentielles définies par le SCoT, en cohérence avec les objectifs de la Charte de développement commercial de Troyes Champagne Métropole.

De même, **la délimitation du périmètre de centralité demande à être revue afin de répondre aux critères de l'orientation 3.2.11 du DOO** sur un secteur de dimension plus limitée correspondant à la séquence de l'axe Charles de Gaulle présentant une réelle intensité urbaine et commerciale. En effet, tout axe de flux ne peut être considéré comme une centralité au risque de diluer les implantations commerciales sur tout un linéaire et d'atténuer ainsi l'efficacité d'un parcours marchand et d'une attractivité de cœur de ville. Le périmètre de la zone UA pourrait par exemple répondre de manière plus adaptée à la définition de la centralité commerciale attendue par le SCoT (d'autant que les activités non commerciales au sens du SCoT telles que boulangerie, charcuterie, salon de coiffure, restauration, pharmacie... resteraient autorisées sur l'ensemble du linéaire).

### *3.3. Travailler sur les solutions de mobilité*

De manière générale, le document d'urbanisme de Saint-Parres-aux-Tertres traite de la question des déplacements à travers la limitation des zones d'extension de l'urbanisation, par la réglementation des caractéristiques des voies et la limitation des impasses, par la mise en place de normes de stationnement prenant en compte les deux roues et par des OAP de secteurs favorisant connexions à la trame viaire et liaisons douces.

Les cheminements doux existants à l'échelle de la commune ont été reportés sur le règlement graphique et les dispositions du règlement écrit visent à assurer leur pérennité. En complément, **il aurait été intéressant de mener une réflexion pour compléter et mettre en réseau cette trame**, par exemple en favorisant les liaisons entre les vallées, les équipements et le cœur de ville, ou à l'échelle intercommunale en lien avec les communes limitrophes. Des emplacements réservés auraient ainsi pu être créés en ce sens, en déclinaison des orientations du PADD et du SCoT en la matière.

En matière de stationnement, le PLU prévoit un espace supplémentaire à proximité du cimetière (emplacement réservé n°5). *La délimitation du zonage pourrait sur ce secteur être reprise car la limite de la zone UE au sud n'est pas calée sur la limite cadastrale qui semble*

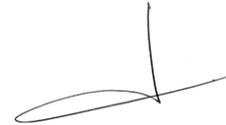
*pourtant constituer une distinction réelle entre secteur d'habitat (zone UCB) et équipements publics et leurs abords.*

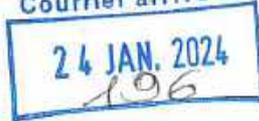
**En conclusion**, outre les remarques faites ci-avant (texte souligné), il résulte du projet communal un document d'urbanisme dont on peut considérer qu'il préserve les grands équilibres en place et assure le développement durable de la commune **en bonne compatibilité** avec les objectifs poursuivis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

C'est donc en vous encourageant à prendre en compte ces recommandations et **sous réserve** de l'encadrement de l'imperméabilisation des zones humides, de l'éolien et des localisations préférentielles du développement commercial, que j'émet, au nom du syndicat DEPART et après examen en Bureau du 16 janvier 2024, un **avis favorable** à votre projet de PLU.

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

**Le Président,  
Jean-Pierre ABEL**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.



**Catherine LEDOUBLE**

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

**Monsieur Jack HIRTZIG**

Mairie  
2 rue Henri Berthelot  
10410 Saint Parres aux Tertres

Référence : 2024-52 XV  
Affaire suivie par : Xavier VITTORI  
Téléphone : 03.25.71.75.50  
Courriel : xavier.vittori@troyes-cm.fr

Objet : Avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme  
(PLU)

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier réceptionné le 26 octobre 2023, informant Troyes Champagne Métropole de l'arrêt des études de votre futur Plan Local d'Urbanisme, je vous informe que Troyes Champagne Métropole émet un avis favorable à ce dossier.

Vous trouverez en annexe deux remarques qui permettraient d'améliorer la lecture du règlement de votre PLU.

Monsieur Vittori, en charge du suivi des documents de planification au sein de Troyes Champagne Métropole est à votre écoute pour échanger sur ces sujets.

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

Catherine LEDOUBLE

Catherine LEDOUBLE  
2024.01.22 11:07:15 +0100  
Ref:5797426-8668382-1-D  
Signature numérique  
Le Président  
Par délégation  
La Vice-présidente

## **Remarques de Troyes Champagne Métropole sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Parres aux Terres**

Le règlement comporte d'une part, des « définitions et des dispositions générales » en introduction du document, et d'autre part, des « annexes » en fin de ce même document (notamment pour la partie stationnement). L'absence de renvois à ces paragraphes, positionnés à divers endroits du règlement, pourrait entraîner une non prise en compte de ces dispositions de la part des porteurs de projet (promoteurs, propriétaires...) ou des maîtres d'œuvre (architectes, dessinateurs...).

Les conditions de mise en œuvre des énergies renouvelables (ENR) pourraient être réglementées dans la partie réglementaire du PLU. En effet, les demandes de travaux portant sur la pose de panneaux solaires, ou de PAC, génèrent actuellement une grande partie des déclarations préalables (environ 20% des DP sur une commune). Ainsi, compte tenu des enjeux financiers et environnementaux liés à ces travaux, le PLU pourrait définir des règles simples comme par exemple la pose de panneaux solaires de manière harmonieuse en toiture, ou concernant les PAC, une insertion sur les façades visibles du domaine public (par exemple), ou la définition d'une inter-distance visant à ne pas générer de bruit vis-à-vis du voisinage (et éviter les conflits).



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis sur le projet de révision n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune de Saint-Parres-aux-Tertres (10)**

n°MRAe 2024AGE4

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

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

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Saint-Parres-aux-Tertres (10) pour la révision n°4 de son PLU. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 23 octobre 2023. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

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

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

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

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

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

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres est située dans le département de l'Aube (10) au sein de la première couronne de l'agglomération de Troyes. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole (CATCM) et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT<sup>2</sup>) des Territoires de l'Aube, le Programme local de l'habitat (PLH<sup>3</sup>) de la CATCM ainsi que par le Plan de déplacements urbains (PDU<sup>4</sup>) de l'ancienne communauté d'agglomération du Grand Troyes. Le Plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 07 juillet 2009. La commune compte 3 179 habitants (INSEE 2020) et comprend une zone d'activités commerciales structurante à l'échelle de l'agglomération troyenne.

La commune projette une croissance démographique, à l'horizon 2035, de + 0,1 % à + 0,2 % par an par rapport à la population de 2017 ainsi qu'un besoin compris entre 118 et 137 nouveaux logements. Le projet de PLU prévoit la réalisation de 24 nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine (U) et le reste en extension de l'urbanisation (1AUb/UCb) sur une superficie d'environ 6,6 ha. L'extension de la zone d'activités commerciales (déplacement et modernisation d'un magasin E.Leclerc et de sa galerie marchande) est prévue sur 6,8 ha (1AUYd) et la zone d'équipements (1AUE) sur 1,7 ha ; soit une consommation d'espaces, à horizon 2035, de plus de 15 ha.

Au préalable, l'Ae regrette que le dossier ne présente pas de bilan détaillé des modifications apportées par la révision par rapport au PLU en vigueur (situation avant/après) et notamment un bilan des surfaces ouvertes à l'urbanisation (U/AU) afin d'appréhender concrètement les efforts de la commune pour réduire sa consommation d'espaces agricoles et naturels.

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

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la prise en compte des milieux naturels ;
- la prise en compte des risques naturels et anthropiques ;
- la préservation de la ressource en eau.

La commune, en prévoyant une consommation de plus de 15 ha d'espaces naturels et agricoles à horizon 2035, est compatible avec le SCoT (qui est compatible avec le SRADDET en vigueur), mais ne s'inscrit pas dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols prévue par la Loi Climat et Résilience (LCR). En effet, elle a consommé 20 ha<sup>5</sup> sur la période 2021-2031 et projette plus de 15 ha pour la période 2023-2035. L'Ae rappelle que la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit la division par 2 du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031 par rapport aux 10 années précédant la promulgation de la loi (2011-2021) et introduit la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. L'Ae souligne que la préservation des sols agricoles, naturels et forestiers est un enjeu majeur pour la préservation de la biodiversité, la ressource en eau et la limitation du réchauffement climatique. Elle observe que la consommation d'espaces prévue peut être réduite en :

- réduisant le besoin en logements identifiés en déduisant les logements construits entre 2017 (période de référence du document) et 2023 ;

2 Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

3 Le PLH est défini par l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

4 Il est élaboré par les autorités organisatrices de la mobilité (AOM) sur le ressort de leur territoire dans le but de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore, ainsi qu'à la préservation de la biodiversité. L'élaboration d'un tel plan de mobilité ne sera obligatoire que dans les ressorts territoriaux des AOM inclus dans des agglomérations de plus de 100 000 habitants.

5 Selon le [portail de l'artificialisation des sols](#) du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires .

- retenant davantage de parcelles en zone urbaine dans les « dents creuses » et pas seulement les parcelles de plus de 670 m<sup>2</sup> ;
- identifiant les possibilités de renouvellement urbain (reconversion/réhabilitation du bâti ou de friches industrielles) ;
- augmentant la densité de logements prévue dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUb) qui apparaît peu élevée.

Par ailleurs, l'Ae observe que si les milieux naturels aux plus forts enjeux (boisements, cours d'eau, zones humides effectives...) sont bien préservés dans le PLU, elle déplore que le règlement renvoie au stade du projet la réalisation d'une étude de vérification du caractère humide des terrains constructibles identifiés comme à dominante humide par diagnostic au règlement graphique et ne tienne pas compte des zones à dominante humide par modélisation. Elle rappelle l'orientation du SCoT de « *considérer le plus en amont possible la présence de zones humides comme un facteur discriminant dans les choix de développement urbain* ».

**L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est<sup>6</sup> » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle également que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.**

Selon le dossier, certaines zones à urbaniser et dents creuses présentent des enjeux liés à la présence d'espèces protégées et/ou patrimoniales sans que soient présentées des solutions alternatives de localisation des zones à urbaniser. Seules des mesures d'évitement local et de réduction sont proposées. Si l'Ae salue certaines mesures d'évitement (classement en Espace boisé classé (EBC<sup>7</sup>) ou cœur d'îlot à préserver), elle observe que l'essentiel des mesures proposées est lié à la phase d'aménagement des projets (adaptation du calendrier de travaux, limitation des emprises, limitation de la pollution lumineuse...); elle relève également que ces mesures (évitement et réduction) ne sont pas reprises dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; **elles n'ont donc aucune opposabilité.**

Si les risques naturels sont bien pris en compte dans le dossier, l'Ae regrette que la zone UCb comprenne des parcelles libres de construction inondables au titre du Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI<sup>8</sup>) de l'agglomération troyenne. L'Ae rappelle que même si ces parcelles sont constructibles sous conditions au titre du PPRI, dans un contexte de dérèglement climatique et de survenance d'événements de plus en plus extrêmes, il convient d'éviter le plus possible d'urbaniser de telles zones et à défaut, de décliner le reste de la séquence « éviter, réduire, compenser<sup>9</sup> » quant à la prise en compte de ce risque.

Par ailleurs, la station d'épuration collectant une partie des eaux usées de la commune est indiquée sur le portail de l'assainissement<sup>10</sup>, comme conforme en équipement **mais non en performance**. Ainsi, bien que la station soit en capacité théorique d'absorber les eaux usées supplémentaires générées par la révision du PLU, le dossier doit justifier des conditions de mise en conformité de la station avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones qui y seront raccordées.

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

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

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

9 La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement. Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ; Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ; Elle est traduite dans l'article R.151-3, 5° du code de l'urbanisme pour les PLU.

10 <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php>

L'Ae relève que le développement de la marche-à-pied et du vélo est un objectif prioritaire de la révision du PLU, mais ne fait pas l'objet de dispositions suffisamment structurantes, notamment par absence d'un schéma communal des itinéraires cyclables. De plus, elle observe que le dossier ne justifie pas la nécessité de déplacer le magasin E.Leclerc pour y réaliser un espace de stationnements, et ce au regard des objectifs du SCoT notamment en matière de mutualisation des parkings, de limitation de la consommation d'espaces et de réhabilitation de l'existant.

Enfin, elle regrette que la révision du PLU, qui projette l'évolution du territoire au moins sur les 10 prochaines années, ne précise pas en quoi elle va contribuer à adapter le territoire au changement climatique (multiplication d'épisodes de chaleur et canicules et d'épisodes pluvieux plus intenses).

**L'Ae recommande principalement à la commune de Saint-Parres-aux-Tertres de :**

- **présenter les modifications apportées au PLU en vigueur par la révision n°4 (situation avant/après) ;**
- **réduire sa consommation d'espaces naturels et agricoles, afin de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, en :**
  - **déduisant du besoin en logements, les constructions de logements réalisées entre 2017 et aujourd'hui ;**
  - **identifiant et favorisant les possibilités de renouvellement urbain (réhabilitation/mutation du bâti et/ou de friches industrielles) ;**
  - **favorisant davantage les possibilités de densification du bâti au sein de l'enveloppe urbaine;**
  - **augmentant la densité de logements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUB) ;**
  - **justifiant le foncier agricole dédié au secteur commercial 1AUYd ;**
- **compléter le rapport de présentation par l'analyse du caractère humide ou non des zones à construire identifiées comme « zone à dominante humide » (diagnostic de terrain et modélisation) et le cas échéant, les préserver de tout aménagement pouvant impacter leur fonctionnalité écologique ;**
- **présenter les solutions alternatives de localisation des dents creuses ou zones à urbaniser retenues, en retenant celles les moins impactantes pour l'environnement, dans une logique d'évitement des zones à enjeux ;**
- **décliner les mesures d'évitement et de réduction retenues au sein des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles des zones à urbaniser ;**
- **ne pas inclure au sein des dents creuses des parcelles localisées en zone inondable ou le cas échéant, décliner la séquence « éviter, réduire, compenser » ;**
- **ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones si la station d'épuration à laquelle elles seront raccordées n'est pas conforme en performance ;**
- **préciser le schéma communal des itinéraires cyclables prévu par le PDU ;**
- **compléter le projet de révision de PLU pour adapter le territoire communal et les conditions de vie au changement climatique.**

**Concernant spécifiquement la zone d'activités E.Leclerc (1AUYd), elle recommande de :**

- **justifier précisément l'impossibilité de réhabiliter le site existant avant d'ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles et la nécessité de déplacer le magasin E.Leclerc pour y réaliser un espace de stationnements ;**
- **intégrer dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle de la zone commerciale l'ensemble des conditions fixées par le SCoT pour cette zone ;**

- ***préciser les objectifs d'accessibilité par les piétons et les vélos et de stationnement pour les vélos.***

***Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.***

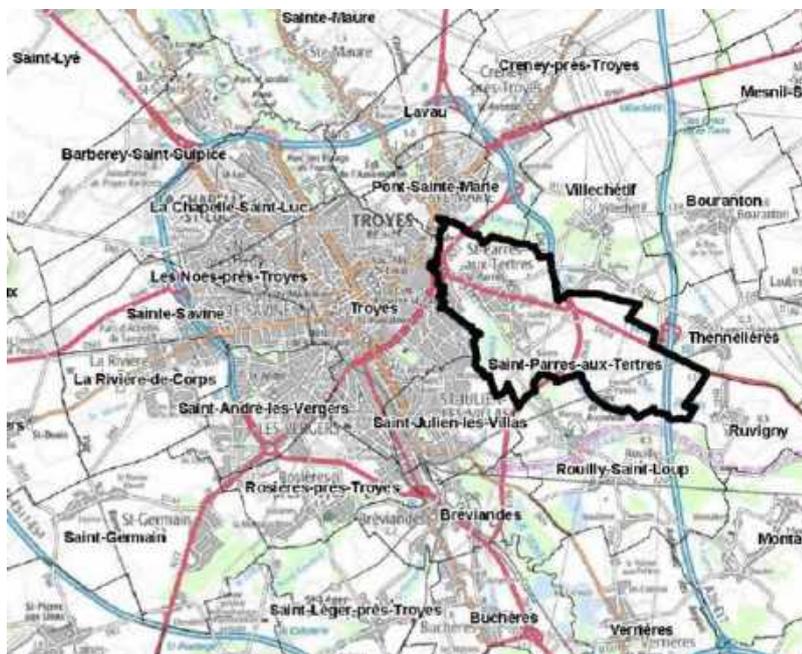
## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres est située dans le département de l'Aube (10) au sein de la première couronne de l'agglomération de Troyes. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole (CATCM) et est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT<sup>11</sup>) des Territoires de l'Aube, le Programme local de l'habitat (PLH<sup>12</sup>) de la CATCM ainsi que par le Plan de déplacements urbains (PDU<sup>13</sup>) de l'ancienne communauté d'agglomération Grand Troyes. Un Plan climat air énergie territorial (PCAET<sup>14</sup>) est en cours d'élaboration à l'échelle de la CATCM et pour lequel l'Autorité environnementale (Ae) a émis un avis le 03 août 2023<sup>15</sup>.

La commune comprend 3 179 habitants (INSEE 2020) et connaît une croissance de population depuis les années 1968 avec un taux de variation annuel moyen entre 2014 et 2020 de 0,4 %. Le territoire s'étend sur 1 182 ha répartis en espaces artificialisés (21 %), agricoles (69 %) et naturels (10 %)<sup>16</sup>.



**Figure 1: Localisation de la commune. Source : dossier.**

- 11 Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.
- 12 Le PLH est défini par l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- 13 Il est élaboré par les autorités organisatrices de la mobilité (AOM) sur le ressort de leur territoire dans le but de limiter les émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore, ainsi qu'à la préservation de la biodiversité. L'élaboration d'un tel plan de mobilité ne sera obligatoire que dans les ressorts territoriaux des AOM inclus dans des agglomérations de plus de 100 000 habitants.
- 14 Le PCAET constitue l'outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire de la collectivité. Déclinaison locale des politiques internationales de lutte et d'adaptabilité au changement climatique, le PCAET comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation. Il concerne tous les secteurs d'activités et a donc vocation à mobiliser tous les acteurs économiques, sociaux et environnementaux. Il s'applique pour une durée de 6 ans. Son contenu est codifié à l'article R.229-51 du code de l'environnement.
- 15 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023age52.pdf>
- 16 Source : observatoire des territoires 2018.

La commune située en entrée de l'agglomération troyenne comprend une zone d'activités commerciales structurante dont l'attractivité est supra communale (plus de 115 enseignes selon le dossier), dont la surface n'est pas précisée dans le dossier et que l'Ae estime à 51,18 ha dont 12,31 ha pour l'espace E.Leclerc (magasin et galerie marchande) (voir figure point 1.2.).

Sont recensés sur le territoire de Saint Parres-aux-Tertres : une Zone spéciale de conservation (ZSC<sup>17</sup>) et une ZNIEFF<sup>18</sup> de type 1 « Marais de Villechétif » à l'extrême nord ainsi qu'un complexe de zones humides le long du cours d'eau « La vieille Seine » et de l'« Ancienne Barse » à l'ouest.

La commune est exposée à des phénomènes de retrait-gonflement des argiles d'intensité faible à moyenne, des risques d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontée de nappes d'eaux souterraines.

## 1.2. Le projet de territoire

Le PLU a été approuvé le 07 juillet 2009 et les objectifs annoncés de sa révision sont notamment de préserver le cadre de vie, limiter l'imperméabilisation de terres agricoles et naturelles, protéger les milieux naturels sensibles, favoriser le développement des voies douces inter-quartiers et améliorer la prise en compte de l'environnement dans les constructions.

La commune projette une croissance démographique, à horizon 2035, de + 0,1 % à +0,2 % par an par rapport à la population de 2017. Elle prévoit également la réalisation de 118 à 137 nouveaux logements dont 99 pour tenir compte du desserrement des ménages et entre 19 et 38 pour accueillir la population nouvelle attendue. Selon le dossier, 24 nouveaux logements sont réalisables au sein de l'enveloppe urbaine (U) et le reste en extension de l'urbanisation (1AUb/UCb) sur une superficie d'environ 6,6 ha. De plus, l'extension de la zone d'activités commerciales est prévue sur 6,8 ha (1AUyD) ainsi que la création d'une zone d'équipements (1AUE) sur 1,7 ha. Soit une consommation d'espaces totale, à horizon 2035, de plus de 15 ha.

L'extension de la zone d'activités commerciales vise le déplacement et la modernisation d'un magasin E.Leclerc et de sa galerie marchande pour réaliser une aire de stationnements.

L'Ae regrette que le dossier ne présente pas de bilan détaillé de toutes les évolutions apportées par la révision par rapport au PLU en vigueur (situation avant/après). Selon l'Ae, il serait également utile de présenter les autres évolutions consistant essentiellement à reclasser :

- la zone d'activités UYd au nord de la zone d'activités commerciales en zone à urbaniser (1AUyD) et agricole (A) ;
- des zones à urbaniser (1AUyD, 2AUK, 2AUyT, 2AUyC...) au profit de zone naturelle (N) ou agricole (A) ;



**Figure 2: Localisation du déplacement du Leclerc. Source : Ae sur la base du dossier.**

17 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

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

- des zones à urbaniser (AU) en zone urbaine (U) à la suite de leur aménagement.

Mais les surfaces correspondantes ne sont pas présentées, alors qu'un bilan complet des surfaces ouvertes à l'urbanisation (U/AU), avant et après la révision aurait permis d'appréhender les efforts de la commune pour réduire sa consommation d'espaces agricoles et naturels.

***L'Ae recommande de présenter les évolutions apportées au Plan local d'urbanisme en vigueur par la procédure de révision n°4 (situation avant/après), en précisant les surfaces en jeu et le bilan global net des ouvertures à l'urbanisation.***

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

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la prise en compte des milieux naturels ;
- la prise en compte des risques naturels et anthropiques ;
- la préservation de la ressource en eau.

## **2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur**

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

#### *Le SCoT des Territoires de l'Aube*

Le SCoT des Territoires de l'Aube a été révisé et approuvé le 10 février 2020. Saint-Parres-aux-Tertres y est identifiée comme l'une des 21 communes du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne. Le SCoT prévoit :

- un taux de variation annuel moyen de population de +0,1 à +0,2 %, sans qu'une répartition des variations soit précisée par commune. Le PLU est compatible avec ce point ;
- un objectif, pour la CACTM, de production de 12 500 à 13 600 logements en incluant les réhabilitations, la remise sur le marché de logements vacants, les constructions neuves à horizon 2035 et les changements de destination. Le dossier ne justifie pas que les besoins en nouveaux logements sont compatibles avec les objectifs chiffrés du SCoT (voir point 3.1.1. ci-après) ;
- un potentiel foncier maximal pour les logements compris entre 94 et 177 hectares (densification et extension) au sein du secteur B du PLH dans lequel se trouve la commune (voir paragraphe ci-après). Le SCoT précise qu'en l'absence de PLUi, la répartition de ce potentiel entre les communes d'un même Établissement public de coopération intercommunales (EPCI) doit rester proportionnée au poids et à la situation de la commune considérée au sein de l'EPCI. Selon le dossier, ce poids est de 11 % dans le secteur B du PLH (voir paragraphe ci-après) ce qui induit une enveloppe foncière pour la commune comprise entre 11 et 20 ha. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point, mais constate que la fourchette possible est très large ;
- une densification des nouveaux logements de 12 à 20 logements par hectare pour le secteur B.

Par ailleurs, le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCoT, identifie la zone commerciale de Saint-Parres-aux-Tertres/Villechétif comme un pôle commercial de périphérie pouvant faire l'objet d'une requalification et fixe des objectifs pour ce site et notamment ceux de :

- conserver un positionnement de type grande distribution afin de ne pas remettre en cause la vitalité des centralités ;
- moderniser les commerces sous réserve que leur agrandissement ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du SCoT, que l'hypermarché ne

dépasse pas 10 883 m<sup>2</sup> de surface de vente et que les locaux commerciaux soient démantelés et leur commercialité perdue ;

- améliorer l'accessibilité de l'ensemble de la zone commerciale par le réseau routier et les modes de déplacements doux (piétons, deux-roues...) ;
- mutualiser les places de stationnements et les rendre si possible perméables.

De plus, le SCoT prévoit également la possibilité de développer les zones d'activités structurantes sur une superficie comprise entre 45 ha et 140 ha.

Le dossier indique que le PLU est compatible avec ces objectifs puisqu'il définit au règlement graphique un périmètre de centralité au niveau du centre-ville en dehors duquel sont interdits les nouveaux commerces et les extensions des commerces existants dépassant 10 % de la surface de plancher à la date d'approbation du SCoT. Si l'Ae n'a pas de remarque sur ce point, elle observe que le dossier ne justifie pas la nécessité de déplacer le magasin E.Leclerc pour y réaliser un espace de stationnements et ce au regard des objectifs de mutualisation des parkings prévus par le SCoT et que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne reprend pas l'ensemble des conditions fixées par le SCoT pour cette zone (voir point 3.1.2.).

### Le Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole

Saint-Parres-aux-Tertres est classée dans le secteur B du PLH 2019-2025 qui prévoit annuellement la réalisation de 119 nouveaux logements et 26 logements vacants à remettre sur le marché. Le dossier ne justifie pas de la compatibilité du projet de révision avec les objectifs chiffrés du PLH, notamment au regard du poids relatif de la population de la commune (voir point 3.1.1. ci-après).

### Le Plan de déplacements urbains (PDU) de l'ancienne communauté d'agglomération du Grand Troyes

Le dossier présente le PDU mais n'analyse pas la compatibilité du projet de révision avec les objectifs de ce plan.

L'Ae relève notamment que le PDU prévoit que chaque commune élabore un schéma cyclable communal d'ici 2024. Toutefois, ce schéma cyclable n'est pas évoqué dans le dossier, seules les 3 OAP des futurs secteurs résidentiels donnent des indications sur les cheminements « doux » locaux et rien n'est précisé pour la zone de regroupement des équipements scolaires (1AUE), alors que les déplacements à pied et à vélo sont essentiels pour de tels équipements publics.

***L'Ae recommande d'analyser la compatibilité du projet de révision avec les objectifs chiffrés du PDU, notamment pour le développement des modes actifs (vélo et marche) et le schéma cyclable communal prévu par le PDU pour 2024.***

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

Le SCoT étant un document intégrateur, le rapport de présentation du PLU n'analyse pas la compatibilité avec le SRADDET Grand Est. De plus, le SCoT s'engage dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces s'inscrivant globalement dans l'objectif régional porté par le SRADDET Grand Est. Toutefois, le SRADDET, en cours de modification, doit prendre en compte la Loi Climat et Résilience (LCR) du 22 août 2021 (au plus tard en 2024) qui prévoit également la division par 2 du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 par rapport aux 10 années précédant la promulgation de la LCR (2011-2021) et introduit la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050. Le SCoT et le PLU de Saint-Parres-aux-Tertres devront, à la suite (respectivement au plus tard en 2027 et 2028), se rendre compatibles avec ces objectifs

régionaux et nationaux. Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte de la LCR permettrait d'éviter d'avoir à modifier le PLU peu de temps après sa révision.

Le dossier prévoit la consommation d'espaces naturels et agricoles suivante :

- environ 6,6 ha pour l'habitat (6,1 en zone 1AUB et 0,5 en UCb) ;
- environ 1,7 ha pour des équipements (1AUE) ;
- environ 6,8 ha pour les activités commerciales (1AUYd) ;

soit un peu plus de 15 ha au total.

Selon le portail ministériel de l'artificialisation des sols<sup>19</sup>, la commune a consommé, sur la période 2011-2021, 20 ha d'espaces naturels et agricoles. Selon l'objectif du SRADDET combiné aux objectifs de la loi Climat et Résilience, le potentiel foncier, à horizon 2031, serait de 10 ha, puis de 0 à 2,5 ha à horizon 2050 (-75 % par rapport à 2031). Le projet de PLU ne s'inscrit donc pas dans cette trajectoire et ce, sans justification (voir point 3.1.1. ci-après sur les besoins d'habitat *a priori* surestimés).

***L'Ae recommande à la commune de réduire sa consommation d'espaces naturels et agricoles en diminuant l'estimation des besoins de logements et en priorisant la reconversion de sites artificialisés et la densification des espaces.***

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

Au préalable, l'Ae observe que les points suivants ont été pris en compte dans le dossier :

- les sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et milieux boisés sont classés en zone naturelle (N) où la constructibilité est limitée ainsi qu'en partie en Espace boisé classé (EBC<sup>20</sup>) ;
- les cours d'eau et leur ripisylve sont protégés dans le règlement par un recul de 10 m depuis les berges ;
- les continuités écologiques locales figurent dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » qui identifie et préserve les corridors et réservoirs de biodiversité ;
- la ressource en eau potable présente est annoncée en quantité suffisante pour alimenter la population nouvelle ;
- le principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales est appliqué avec des coefficients de surfaces non imperméabilisés ou éco-aménagées<sup>21</sup> ;
- l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelables est possible dans l'ensemble des zones du PLU sous condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel des zones naturelles ; des limitations de hauteur pour les éoliennes, des dispositions d'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques en façade ou toiture ainsi que la nécessaire absence de nuisances sonores ou olfactives pour le voisinage sont inscrites dans le règlement ;
- la préservation du paysage et du patrimoine historique s'appuie notamment sur l'identification d'éléments patrimoniaux avec des dispositions garantissant leur préservation, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

19 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/mesurer-la-consommation-despaces/visualiser-les-donnees-consommation-despaces-naf>

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

21 Définies dans le règlement comme « la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un coefficient tenant compte de leurs qualités ». Le tableau prévoit des coefficients de x 1 pour les espaces de pleine terre, x 0.5 pour les espaces verts sur toiture, x 0.5 pour les surfaces semi-ouvertes, x 0.5 pour surfaces verticales végétalisées.

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

#### 3.1.1 L'habitat

Le besoin en logements Au préalable, l'Ae observe que le besoin en logements est estimé par rapport à 2017. Cette base de référence est ancienne et conduit à surestimer les besoins. Elle doit donc être actualisée avec des données plus récentes.

La commune souhaite réaliser 19 à 38 logements pour accueillir la population nouvelle attendue et 99 logements pour tenir compte du desserrement des ménages estimé à 2,3 personnes par ménage à l'horizon 2035 contre 2,48 en 2017. Soit un besoin compris entre 118 et 137 nouveaux logements à horizon 2035. L'Ae observe que ce besoin n'est pas suffisamment justifié, dans le dossier, au regard des objectifs chiffrés de production de logements du SCoT et du PLH qui ne sont pas analysés.

De plus, les constructions réalisées entre 2017 et 2023 n'ont pas été déduites de l'estimation des besoins. Par exemple, la prise en compte des constructions générées par les 55 permis de construire délivrés entre 2016 et 2019 fait diminuer significativement le besoin de logements neufs qui devient alors compris entre 63 et 82.

#### La remise sur le marché de logements vacants

Le dossier indique que la commune compte 64 logements vacants (INSEE 2020) soit un taux de 4,7 % ce qui correspond aux taux de rotation naturel du logement. Aucune remise sur le marché de logements vacants n'est envisagée. L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

#### Le potentiel de densification

Le dossier identifie un potentiel de densification de 3,5 ha. Après application d'un coefficient de rétention foncière de 30 % et en retenant uniquement les parcelles de plus de 670 m<sup>2</sup> (taille moyenne des terrains bâtis dans les 10 dernières années), un potentiel de 24 nouveaux logements en dents creuses est retenu, sans justification. L'Ae considère que les critères de mobilisation des dents creuses ne permettent pas une densification optimale du tissu bâti. En effet, la réalisation de 24 logements sur 2,45 ha<sup>22</sup> correspond à une densité moyenne de 10 logements par ha, inférieure à la densité de 12 à 20 ha fixée par le SCoT pour le secteur B pour les constructions nouvelles.

De plus, le dossier n'identifie pas les possibilités de reconversion ou de réhabilitation du bâti ou de friches industrielles, alors que cette identification est explicitement demandée par le SCoT.

#### Les zones d'extension à l'urbanisation (AU)

Le dossier prévoit la réalisation de 94 à 113 logements sur 6,6 ha soit une densité moyenne de 14 à 17 logements par ha. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)<sup>23</sup> sectorielles des zones 1AUB prévoient, pour chaque zone, une ouverture en 3 tranches sous réserve que 100 % des autorisations d'urbanisme soient délivrées et 50 % des constructions réalisées dans la tranche précédente. Si l'Ae souligne positivement ce point, elle estime que les surfaces ouvertes à l'urbanisation pourraient être nettement réduites :

- sur la base des 55 permis de construire délivrés entre 2016 et 2019 évoqués ci-avant, le besoin de foncier diminuerait d'au moins 3 ha<sup>24</sup> ;
- en augmentant les densités (17 à 20 logements par ha par exemple), afin de s'inscrire dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

22 Si l'on applique 30 % de rétention foncière sur 3,5 ha, il reste environ 2,45 ha mobilisables.

23 Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

24 55 logements déjà construits représentent 3,9 ha avec une densité de 14 logements/ha et 3,2 ha avec une densité de 17 logements/ha.

L'Ae recommande à la commune de :

- analyser la compatibilité du besoin en logements avec les objectifs du SCoT et du PLH ;
- actualiser le dossier et réduire le besoin de logements neufs en prenant une période de référence plus récente que 2017 et dont les données sont disponibles ; sinon, déduire du besoin, les logements construits entre 2017 et 2023 ;
- revoir les critères de mobilisation des dents creuses en favorisant davantage la densification du bâti ;
- identifier les possibilités de reconversion ou de réhabilitation du bâti ou de friches ;
- augmenter les densités de logements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (1AUB) afin de réduire leur superficie en vue de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

### 3.1.2 Les zones d'activités

La commune souhaite requalifier l'hypermarché E.Leclerc existant en le déplaçant avec sa galerie marchande sur des parcelles cultivées au nord et en réaménageant en stationnements les emprises actuelles du bâtiment. Cette extension est prévue en zone 1AUyD sur 6.78 ha (voir point 2.1. ci-avant). Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle est prévue sur cette zone d'activités

commerciales qui comprend la zone d'extension 1AUy, l'actuelle E.Leclerc (zone UYd) et une zone agricole (A) et porte sur une superficie de 28 ha. Elle prévoit notamment la démolition du bâtiment pour une reconstruction sur des terrains agricoles au nord et la réalisation de stationnements sur les emprises actuelles du bâtiment dont la superficie n'est pas précisée.



Principes d'aménagement :

Périmètre de l'OAP	Zone dans laquelle le bâtiment peut être construit
Conserver les accès existants	Répartir le bâtiment en espaces de stationnement
Accès uniquement piéton et cyclable	Conserver les bâtiments existants et leur aménagements
Réaliser des aménagements paysagers	Aucun accès par la rue Edme Derizol (sauf services de secours)

Figure 3: Schéma de l'OAP des zones 1AUyD, Agricole et UYd. Source : dossier.



Figure 4: Source : règlement graphique. En hachuré rouge l'OAP sectorielle de la zone d'activités commerciale.

Le règlement écrit prévoit que les aires de stationnement peuvent être non-imperméabilisées ou éco-aménagées mais n'impose pas cette règle. L'Ae regrette que cette règle soit uniquement incitative et non obligatoire.

Au vu de :

- l'absence de justification de la nécessité de déplacer le magasin E.Leclerc pour réaliser un espace de stationnements ;
- l'importante consommation d'espaces envisagée (6,8 ha) sur des espaces agricoles qui sont à protéger au mieux et qui présentent aussi des enjeux de biodiversité (voir point 3.2 ci-après) ;
- l'absence de justification sur la possibilité de mutualiser les parkings plutôt que d'en créer un nouveau et ce notamment au regard des objectifs du SCoT en la matière ;
- des conditions fixées dans le SCoT en termes de surface de plancher et de surface de vente (voir point 2.1 ci-avant) et qui ne sont pas reprises dans l'OAP ;
- l'absence de détail dans l'OAP des accès piétons et vélos à la zone ainsi que des aires de stationnement pour les vélos.

**L'Ae recommande de :**

- **justifier de façon précise l'impossibilité de réhabiliter le site existant avant d'ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles ;**
- **la nécessité de réaliser un espace de stationnements à la place du bâtiment E.Leclerc déplacé au regard des possibles mutualisations avec les stationnements existants ;**
- **intégrer dans l'Orientatation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle de la zone commerciale l'ensemble des conditions fixées par le SCoT pour cette zone ;**
- **préciser les objectifs d'accessibilité par les piétons et les vélos et de stationnement pour les vélos.**

Par ailleurs, le dossier n'indique pas si une procédure commune<sup>25</sup> aurait pu être menée entre le projet de PLU et celui de reconstruction de l'hypermarché. **L'Ae rappelle que la procédure commune permet une meilleure garantie d'appréciation globale des impacts et de cohérence des deux dossiers et, plus précisément, elle permet de s'assurer que les éventuelles mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (ERC) des impacts du projet d'extension soient bien prises en compte par le PLU (dimensionnement, localisation et préservation des éventuelles zones de compensation...).**

**Ainsi, si le projet de reconstruction de l'hypermarché E.Leclerc nécessite une étude d'impact, l'Ae recommande à la collectivité de mener une procédure commune afin de garantir une cohérence des dossiers et une appréciation globale des impacts environnementaux ainsi que des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation.**

### **3.1.3 Les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)**

Les équipements existants sont classés en zone UE du PLU. Le dossier inscrit une zone à urbaniser (1AUE) de 1,74 ha pour le regroupement des équipements publics notamment scolaires. L'Ae s'étonne que la localisation de cette zone ne soit pas davantage argumentée en vue de l'implantation de nouvelles écoles, au regard de la localisation des écoles actuelles qui seront donc

<sup>25</sup> La procédure commune permet de réaliser une procédure d'évaluation environnementale unique, valant à la fois évaluation environnementale du PLU et évaluation environnementale du projet (de travaux, de construction, d'aménagement ou autre) que le plan ou programme vise à autoriser. La procédure est codifiée aux articles L.122-13 et suivants du code de l'environnement.

fermées, au regard de l'urbanisation et de la population et au regard de l'objectif de la révision du PLU de développer la marche-à-pied et le vélo – objectif très adapté pour l'accessibilité des établissements scolaires (enjeu de santé des enfants notamment). De plus, l'Ae s'étonne que dans l'Orient d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur, aucune disposition ne soit prévue quant à l'aménagement de modes actifs (piétons, vélos) sécurisés (voir point 3.5. ci-après).

**L'Ae recommande de :**

- **justifier l'implantation de nouveaux équipements scolaires et préciser comment cette localisation permet des déplacements à moindre impact environnemental et sanitaire, notamment pour les enfants ;**
- **compléter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur avec les aménagements à prévoir pour les piétons et les vélos.**

Par ailleurs, le dossier n'indique pas le devenir des sites des équipements scolaires actuels qui seront délocalisés (réutilisation/réhabilitation ? nouveaux logements ? autres ?...).

**L'Ae recommande de préciser le devenir des sites accueillant les équipements scolaires qui seront délocalisés (réutilisation/réhabilitation ? etc.).**

Enfin, l'Ae observe qu'une zone UE est située, en partie, en extension de l'urbanisation pour l'agrandissement du cimetière avec l'inscription de 2 emplacements réservés (n°3 et 4) sur une superficie d'environ 1,1 ha. Les terrains en extension étant actuellement cultivés et en limite d'enveloppe urbaine doivent donc être inclus dans les calculs de consommation d'espaces.

**L'Ae recommande d'inclure dans les calculs de consommation d'espaces l'extension du cimetière projetée en zone UE (emplacements réservés n°3 et 4).**

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

### **3.2.1 Les zones naturelles**

#### Les zones humides

Le règlement graphique identifie les zones humides effectives ainsi que 2 types de zones à dominante humide (par diagnostic et par modélisation). Le règlement écrit prévoit des dispositions afin de préserver les zones humides effectives et renvoie à une étude de caractérisation des zones à dominante humide par diagnostic. Enfin, il ne tient pas compte des zones à dominante humide par modélisation et ce sans justification.

**L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAE Grand Est<sup>26</sup> » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle également que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.**

**L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par l'analyse du caractère humide ou non des zones à construire identifiées comme « zone à dominante humide » (par modélisation et par diagnostic) et le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant impacter leur fonctionnalité écologique.**

#### Les espèces protégées et/ou patrimoniales

Au vu des éléments du dossier, l'Ae observe que :

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

- des « dents creuses » présentent des enjeux modérés (oiseaux, insectes...) puisque situées sur des vergers ;
- la zone 1AUB, allée des châteaux, comporte des enjeux modérés du fait de la présence d'insectes liés aux prairies et notamment de la Decticelle carroyée, espèce patrimoniale selon la liste rouge locale<sup>27</sup> ;
- la zone 1AUYd présente des enjeux forts, car elle sert de zone d'alimentation et de chasse pour certains oiseaux protégés et/ou patrimoniaux<sup>28</sup>, voire de site de nidification pour l'Alouette des champs<sup>29</sup>. Elle sert également de zone d'alimentation pour des chauves-souris (dont les espèces ne sont pas précisées) et le Lièvre d'Europe.

Au vu de ces enjeux, l'Ae regrette qu'aucune solution alternative de localisation ne soit proposée dans le dossier. Seules des mesures d'évitement et de réduction sont présentées. Si l'Ae salue les mesures d'évitement telles que l'inscription d'espaces boisés classés (EBC) ou de cœurs d'îlot à préserver (voir paragraphe sur la nature ordinaire) sur certaines parties de dents creuses, elle observe que la majorité des mesures proposées sont liées à la phase d'aménagement des projets (adaptation du calendrier de travaux, limitation des emprises, limitation de la pollution lumineuse...) et ne sont pas inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; elles n'ont donc aucune opposabilité.

**L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique. L'Ae rappelle également que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est passible de poursuites pénales.**

**L'Ae recommande de :**

- ***présenter les solutions alternatives de localisation des « dents creuses » ou zones à urbaniser retenues, en montrant que celles retenues sont celles les moins impactantes pour l'environnement, dans une logique d'évitement des zones à plus fort enjeu ;***
- ***décliner les mesures d'évitement et de réduction retenues au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles des zones à urbaniser.***

### La nature ordinaire

Afin de protéger la biodiversité au sein du tissu bâti (vergers, haies, bosquets...), le règlement graphique identifie des cœurs d'îlots et d'espaces de respiration au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au sein desquels seuls sont autorisés les extensions des constructions existantes, les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> et les abris de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup>. De plus, le règlement graphique identifie les plantations à réaliser et classe certains boisements en « espaces boisés classés » (EBC). Si l'Ae souligne positivement ce point, elle rappelle que certaines dents creuses ou zones à urbaniser retenues présentent des enjeux environnementaux et que ces localisations n'ont pas été justifiées, et n'ont pas fait non plus l'objet d'une présentation des alternatives de localisation (voir paragraphe précédent).

27 La catégorie rouge signifie que le statut de l'espèce est soit en danger, soit rare, soit vulnérable.

28 Le Cochevis Huppé (Vulnérable sur la liste rouge locale), le Faucon crécerelle, la Tourterelle des bois et l'Hirondelle de rivage (A surveiller sur la liste rouge locale).

29 Indiquée comme à surveiller sur la liste rouge locale.

### 3.3. Les risques et nuisances

#### 3.3.1 Les risques naturels

La commune est concernée par des risques d'inondation par débordement (Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi<sup>30</sup>) de l'agglomération troyenne), de remontée de nappes d'eaux souterraines et d'exposition faible à moyenne au phénomène de retrait et gonflement des argiles. Le règlement écrit fait état de ces risques et renvoie vers les réglementations en la matière ou prévoit des dispositions particulières.

De plus, le règlement graphique fait apparaître le risque d'inondation par débordement et remontée de nappes. Les zones à urbaniser (AU) sont situées en dehors de tout risque d'inondation. Si l'Ae n'a pas de remarque sur ce point, elle observe toutefois que la zone UCb, couverte par une OAP sectorielle, est située en partie en zone inondable, et ce, sans justification. L'Ae rappelle que même si ces parcelles sont constructibles sous conditions au titre du PPRi, le contexte du dérèglement climatique en cours, avec la survenance d'événements de plus en plus extrêmes, conduit à renforcer les précautions et à décliner la séquence « éviter, réduire, compenser<sup>31</sup> » quant à la prise en compte de ce risque.

***L'Ae recommande de ne pas inclure au sein des dents creuses des parcelles localisées en zone inondable ou le cas échéant de décliner la séquence « éviter, réduire, compenser » en conséquence.***

#### 3.3.2 Les risques anthropiques et les nuisances

##### La pollution des sols

L'Ae regrette que le dossier liste les sites potentiellement pollués mais sans préciser leur état et leur possible reconversion avec, le cas échéant, la mise en œuvre de dispositions adaptées dans le PLU. L'Ae rappelle qu'un des objectifs de la Loi Climat et Résilience est de tendre vers le zéro artificialisation nette des sols à horizon 2050, ce qui implique de mobiliser en priorité le foncier déjà artificialisé et notamment les friches industrielles.

***L'Ae recommande d'identifier les friches industrielles, leur état et leur possible reconversion.***

##### Nuisances sonores

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports routiers qui définit des couloirs de bruit au sein desquels des normes d'isolation acoustique s'appliquent. Si l'arrêté figure en annexe du PLU, l'Ae observe que les couloirs de bruit ne figurent pas au règlement graphique.

***L'Ae recommande de faire figurer les couloirs de bruit au règlement graphique tout en complétant le règlement écrit par une disposition générale renvoyant à la réglementation applicable et figurant en annexe du PLU.***

### 3.4. La gestion de la ressource en eau

#### Le système d'assainissement

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

31 La séquence « éviter, réduire, compenser » est codifiée à l'article L.110-1 II du code de l'environnement. Elle implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; et enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ; Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ; Elle est traduite dans l'article R.151-3, 5° du code de l'urbanisme pour les PLU.

Une partie du territoire est raccordée à la station d'épuration de Troyes Barberey et une partie est en assainissement individuel. Le zonage d'assainissement figure en annexe du PLU. La station d'épuration a une capacité nominale de 280 000 équivalents-habitants (EH<sup>32</sup>) pour une charge entrante de 246 467 EH, en 2021. Elle est indiquée, sur le portail de l'assainissement<sup>33</sup>, comme conforme en équipement **mais non en performance**. Ainsi, bien que la station soit en capacité théorique d'absorber les eaux usées supplémentaires générées par la révision du PLU, il conviendrait que le dossier justifie des conditions de mise en conformité de cette dernière avant d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones.

Le dossier indique également que le territoire a un captage d'eau destiné à la consommation humaine au lieu dit « Gué de la Moline » en zone naturelle( N) et qu'il est couvert par une déclaration d'utilité publique (DUP), et donc d'un périmètre de protection vis-à-vis de pollutions accidentelles.

Le dossier, en revanche, ne donne pas d'information sur l'aire d'alimentation de ce captage, or il serait utile à la commune de connaître cette aire d'alimentation, et de prendre des dispositions dans le PLU pour la préserver de pollutions diffuses par exemple en classant cette aire dans des sous secteurs de zone agricole ou naturelle spécifique de type pâtures, vergers écologiques, continuités écologiques...

**L'Ae recommande de :**

- **ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones si la station d'épuration à laquelle elles seront raccordées n'est pas conforme en performance ;**
- **préciser l'aire d'alimentation du captage d'eau « Gué de la Moline » destiné à la consommation humaine et les dispositions que prend la commune dans le PLU pour protéger au mieux cette aire.**

### 3.5. Le climat, l'air et l'énergie

#### Les mobilités et les transports

La commune est bien desservie par les axes routiers (2 routes départementales, accès à l'autoroute A26). Ainsi que par une ligne régulière de bus et un dispositif de transport à la demande. La gare la plus proche est située à Troyes à environ 5 km.

Concernant les modes actifs (piétons, vélos), le dossier indique qu'il existe une piste cyclable et qu'il est nécessaire de développer des parcours autour de cette piste. L'Ae observe qu'un emplacement réservé est créé pour la réalisation d'une piste cyclable et que le règlement identifie les cheminements doux et prévoit des dispositions garantissant leur préservation. Si l'Ae souligne positivement ce point, elle regrette que le dossier n'indique pas les itinéraires à créer pour compléter le maillage existant pour les déplacements du quotidien, notamment concernant l'extension de la zone d'activités (1AUYd) ainsi que la création de la zone d'équipements (1AUE) d'autant plus si cette dernière a vocation à regrouper les équipements scolaires (voir partie 3.1.3 ci-avant).

**L'Ae recommande de préciser le schéma communal des itinéraires cyclables prévu par le PDU et les itinéraires piétons et cyclables à aménager pour compléter le maillage existant notamment en lien avec l'extension de la zone d'activités (1AUYd) et la création de la zone d'équipements (1AUE) ayant vocation à regrouper les équipements scolaires.**

#### La limitation des émissions de GES et l'adaptation au changement climatique

32 Unité de mesure arbitraire de la pollution organique des eaux représentant la pollution moyenne d'un habitant. Elle permet d'évaluer la capacité d'une station de traitement des eaux usées.

33 <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/actu.php>

L'Ae regrette que le règlement écrit ou les OAP ne prévoient pas de règles liées aux performances énergétiques ou environnementales au sein des zones ouvertes à l'urbanisation alors qu'il s'agit d'un objectif de la révision<sup>34</sup>.

**L'Ae recommande de fixer dans le règlement des performances énergétiques et environnementales renforcées des bâtiments neufs afin de participer effectivement à la transition énergétique.**

Elle regrette également que la révision du PLU, qui projette l'évolution du territoire communal au moins sur les 10 prochaines années, ne précise pas en quoi elle va contribuer à mieux adapter le territoire au changement climatique, notamment à la multiplication des périodes de chaleur et de canicules et d'épisodes pluvieux plus intenses. Ce pourrait être par exemple, des plantations d'arbres, de haies, de végétalisation, de désimperméabilisation de certains secteurs pour rafraîchir l'atmosphère en été et faciliter l'absorption des eaux de pluie dans les sols, la préservation des vergers et le développement de secteurs de maraîchage pour renforcer la résilience alimentaire, etc.

L'Ae signale notamment l'ouvrage du CEREMA « *la boussole de la résilience* »<sup>35</sup> à destination des territoires ainsi que la démarche d'accompagnement de l'ADEME « *trajectoire d'adaptation au changement climatique des territoires* » (TACCT)<sup>36</sup>.

**L'Ae recommande à la commune de compléter son projet de révision de PLU pour faciliter l'adaptation du territoire communal et des conditions de vie au changement climatique.**

### 3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Les indicateurs de suivi sont pertinents mais ne sont pas mesurables, car ils ne comprennent pas de valeur de départ et de résultats à atteindre. Le PLU ne précise pas non plus les modalités de correction des indicateurs à mettre en œuvre en cas de non-atteinte des objectifs.

**L'Ae recommande de :**

- **ajouter une valeur de départ et une valeur « cible » à atteindre pour chaque indicateur de suivi ;**
- **préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (bilan, mesures correctrices...).**

### 3.7. Le résumé non technique

Le résumé non technique ne présente pas les incidences du projet de révision sur l'environnement et la santé humaine, ni la carte des zones et secteurs impactés. Seul un résumé du diagnostic, du projet et de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) est présenté.

**L'Ae recommande d'indiquer, dans le résumé non technique, les incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la révision du PLU (littérales et cartographiques).**

METZ, le 22 janvier 2024

La Présidente de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale, par intérim,  
par délégation,

  
Christine MESUROLLE

<sup>34</sup> Objectif fixé dans la délibération de prescription de la procédure de révision.

<sup>35</sup> <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/boussole-resilience>

<sup>36</sup> <https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/1165-construire-des-trajectoires-d-adaptation-au-changement-climatique-du-territoire.html>



Monsieur Adrien NIEUWMUNSTER  
Maire Adjoint  
Mairie de Saint Parres aux Tertres  
CS40064  
10092 TROYES Cedex

Troyes, le 11 janvier 2024

Monsieur le Maire Adjoint,

Par courrier reçu en date du 26 octobre 2023, vous nous avez transmis pour avis, le projet arrêté de PLU de votre commune.

Après étude de ce dossier et avec les informations transmises :

- La commune de Saint Parres aux Tertres fait partie de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole et du territoire du SCOT des Territoires de l'Aube ;
- La commune de Saint Parres aux Tertres est une commune dont une part importante du finage est dédiée à l'activité agricole (68.6% d'après le rapport de présentation).

#### **Le rapport de présentation :**

Il est noté, page 74 – évaluation environnementale 2.6 l'agriculture, qu'il existe une exploitation d'élevage sur la commune celle -ci, si elle n'est pas ICPE, répond donc au RSD. Aussi il y a bien contrairement comme indiqué dans le rapport une exploitation relevant soit de la réglementation RSD soit de celle aux ICPE et devant faire l'objet d'un périmètre de réciprocité.

Pour mieux cerner les enjeux pour l'agriculture sur votre territoire, est-ce qu'il pourrait être précisé combien d'exploitants cultivent sur la commune au-delà des 5 qui y ont leur siège d'exploitation et aussi comment les projets actuels et futurs des exploitants agricoles ont été pris en compte, notamment pour la définition de la zone A.

Page 300, paragraphe 6.8.4, nous tenons à vous préciser qu'en application de la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation de la forêt et de l'arrêté préfectoral du 14 juin 2017, tous les projets d'urbanisation portant sur plus de 5 hectares de terres agricoles doivent être précédés d'une étude préalable. Cette étude devra caractériser l'impact du projet sur l'économie agricole du territoire. Le maître d'ouvrage sera tenu d'Eviter ou de Réduire l'emprise du projet pour optimiser le



foncier impacté et enfin Compenser les impacts résiduels sur l'économie agricole.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :**

Nous soulignons la volonté de la mairie de prendre en compte les enjeux de l'agriculture dans le PADD qui dispose en effet de plusieurs orientations intégrant l'activité agricole. Il s'agit notamment de maîtriser le foncier pour consommer moins d'espace agricole, de pérenniser l'activité agricole et sa diversification. Nous soulignons également la volonté de la commune de ne pas créer de mitage agricole et de préserver les paysages en préservant ses espaces agricoles.

Page 6 du PADD chapitre 3 il est précisé que la commune souhaite réfléchir à la réalisation de liaisons douces (pistes cyclables, chemins de randonnées...). Il faudra rester vigilant dans la mise en place de ces voies douces ou cheminements doux afin que la circulation des engins agricoles reste toujours possible et que cela ne contraigne pas les exploitants dans le cadre de leurs activités.

Nous soulignons également votre effort de concertation autour de ce projet par la réalisation d'articles dans le bulletin d'informations municipales, la mise à disposition du public d'un registre de concertation ou encore la réalisation d'une réunion publique afin de recueillir l'avis des habitants sur votre projet.

**Le zonage :**

Dans l'ancien PLU dont la dernière version a été approuvée le 21/05/2019, la zone A dont AR représentait 477 ha aujourd'hui la zone A couvre 537 ha. C'est une consommation plus raisonnée du foncier agricole qui permettra de préserver les espaces agricoles et l'activité économique agricole sur votre territoire. La zone N représentait environ 300 ha en mai 2019 et aujourd'hui 380 ha, une partie des surfaces classées en N sont actuellement cultivées.

**Le règlement :**

En ce qui concerne le règlement écrit, dans un souci de cohérence, nous demandons à ce que les règles de hauteurs d'emprises au sol ... figurant en zone A pour les constructions liées aux exploitations agricoles soient reprises en zone UD où les constructions agricoles sont autorisées. A savoir notamment pour la hauteur des constructions, 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'égout.

De plus nous souhaiterions que soit permis, si ce n'est déjà le cas, le changement de destination de bâtiment agricole pour des commerces, de l'hébergement, de l'habitation, des bureaux ou encore de l'artisanat. Pour éviter à terme que des bâtiments agricoles ne restent à l'abandon notamment en zone urbaine. Et nous souhaitons également que soit permis les activités de vente directe à la ferme, de commerces, d'hébergements touristiques, ... qui favorisent la diversification des exploitations agricoles et l'activité économique sur votre territoire.

**“ Ensemble, osons autrement! ”**



Nous soulignons également la volonté dans le cadre de ce projet de réduire la consommation de foncier agricole pour le développement de l'habitat mais aussi des activités économiques.

De plus, pour tout nouveau projet de construction neuve (lotissement, construction individuelle, zone d'activité...) le long de terres agricoles, nous préconisons d'inscrire dans le règlement la mise en place d'une bordure immédiate, qui pourrait être constituée d'une parcelle "Tampon" de 5 mètres de large sur tout le linéaire du projet de construction neuve (10 mètres s'il s'agit d'une haie). Prélèvement sur la surface actuelle de la (des) parcelle(s) qui vont constituer la future construction, elle devrait disposer d'un numéro cadastral propre et ne pas être la propriété de l'un des acquéreurs des parcelles du futur projet de construction. Cette parcelle « Tampon » pourrait être une plantation de haies, ... L'objectif de cette parcelle « Tampon » est de garantir le respect de la réglementation ZNT « riverain » sans rajouter de contraintes aux exploitants agricoles cultivant ces terres et pourra aussi répondre aux enjeux trame verte et bleue de la commune.

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

Mes services restent à votre disposition pour tous renseignements.

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

Le Président,  
Alain BOULARD



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Olivier RUSSEIL  
Délégué territorial Nord-Est

Dossier suivi par : Catherine MONNIER  
Tél : 03.26.55.95.00  
Mail : inao-epernay@inao.gouv.fr

N/Réf : OR/CM/AM 23.402

La Directrice de l'INAO

à

Monsieur le Maire  
Mairie de Saint-Parres-aux-Tertres  
CS 40064  
10092 TROYES CEDEX

Epemay, le 20 novembre 2023

**Objet : Révision n° 4 de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres - Avis sur l'arrêt du projet du PLU**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 20 octobre 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres.

Votre commune est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) "Chaource". Nous n'avons pas recensé de siège d'exploitation en lien avec cette AOP sur cette commune.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à formuler les observations qui suivent :

Le projet de PLU prévoit une consommation de terres agricoles d'environ 15 hectares dont 6,78 ha destinés à la zone économique AUYD pour le transfert du centre commercial E.LECLERC.

L'Institut considère que le prélèvement pour la création de la zone AUYD de près de 7 ha contribue à menacer profondément et durablement l'économie agricole.

Toutefois, en l'absence d'opérateur, et donc d'incidence directe sur l'AOP concernée, l'INAO ne s'opposera pas au projet.

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

Pour la Directrice  
et par délégation

Olivier RUSSEIL

Copie : DDT 10

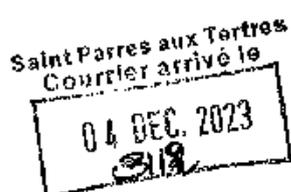
N/Réf.SPT 036-23

Dossier suivi par :

Direction Générale

03.25.43.70.12

Commune de ST-PARRES-AUX-TERTRE  
Monsieur le Maire  
2 Rue Henri Berthelot  
10092 TROYES



Troyes, 23 novembre 2023

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 20 octobre 2023, j'ai bien pris connaissance de votre procédure concernant la révision N° 4 du P.L.U. de la commune de SAINT PARRES AUX TERTRES.

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

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

Sylvain CONVERS  
Président





**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Le préfet**

Troyes, le 5 Février 2024

Monsieur le Maire,

Suite à l'arrêt du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au regard des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de la réunion du 18 janvier 2024, la CDPENAF a examiné votre projet de PLU et a émis un avis favorable à l'unanimité au regard des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle et des dispositions réglementaires relatives aux annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole.

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

Cécile DINDAR

Monsieur Jack HIRTZIG  
Maire de SAINT-PARRES-AUX-TERTRES  
CS 40064  
10092 TROYES Cedex

## Maud Loison

---

**De:** Jacky RAGUIN <maire@creney.fr>  
**Envoyé:** vendredi 27 octobre 2023 09:36  
**À:** Maud Loison  
**Objet:** PLU

Bonjour Maud, pas de remarque sur votre PLU.

Avis favorable pour notre part

Bien cordialement

Jacky Raguin

Maire de Creney

## Maud Loison

---

**De:** Mairie Villechétif <mairie@villechetif.fr>  
**Envoyé:** samedi 4 novembre 2023 16:18  
**À:** Maud Loison  
**Objet:** PLU St Parres Aux Tertres

Bonjour madame Loison, après consultation de votre PLU, je n'ai aucune observation particulière à apporter, je donne donc un avis favorable à ce projet.  
Veuillez agréer madame, mes salutations distinguées.

Christelle THIEAUX  
Maire de Villechétif  
21 rue de la Croix  
10410 VILLECHETIF  
0325812637

DEPARTEMENT DE  
Dossier n°

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

L'AUBE  
E23000149/51

COMMUNE DE SAINT-PARRES-AUX-TERTRES

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme et création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'église et du château

## SOMMAIRE

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

III – SYNTHESE DES OSERVATIONS

## **I – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### *1-1 Présentation de la commune*

La commune de Saint-Parres-aux-Tertres se situe à l'est de Troyes et fait partie de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, sa population est estimée à 3 136 habitants. Le territoire communal s'étend sur 1 182 hectares, soit une densité de 264 habitants au kilomètre carré. La commune est composée du bourg central et d'un écart dit « le hameau de Baires ».

### *1-2 Objet de l'enquête publique*

L'enquête publique est prescrite à la demande de la Commune de Saint-Parres-aux-Tertres, pour approuver, d'une part, la révision n°4 de son PLU, et d'autre part, le Périmètre Délimité des Abords de l'église et du Château.

En effet, le Code de l'Environnement précise que, lors de la modification d'un PLU ou d'un document en tenant lieu, le maire, après s'être prononcé favorablement au projet de Périmètre Délimité des Abords, diligente une enquête publique unique, portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de PDA.

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### *2-1 Organisation de l'enquête publique*

Suite à la demande formulée par Monsieur le Maire de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres pour la désignation d'un commissaire enquêteur, le Tribunal Administratif, par décision n° E23000149/51 en date du 18 décembre 2023, me désigne commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique.

Par arrêté municipal n° 18/2024 du 22 février 2024, Monsieur le Maire de Saint-Parres-aux-Tertres prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme et sur la création du Périmètre Délimité des Abords de l'église et du Château.

La dite enquête publique est prévue pour une durée de 30 jours, du jeudi 14 mars 2024 au vendredi 12 avril 2024. Y sont précisées les dates de permanence du commissaire enquêteur, les modalités de consultation du dossier, ainsi que la présence du registre d'enquête à disposition du public. Il y est également rappelé que les éventuelles observations peuvent être portées, outre le registre d'enquête, par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, ou par courrier électronique à l'adresse dédiée à la Mairie

## *2-2 Déroulement de l'enquête publique*

En date du 19 janvier 2024, je me rends à la Mairie de Saint-Parres-aux-Tertres ; Monsieur le Maire, accompagné de la directrice générale des services, et de la personne en charge de l'urbanisme, me reçoivent pour une remise et présentation du dossier d'enquête.

A cette occasion, nous arrêtons les dates et modalités pour la tenue de l'enquête publique.

A l'issue de ma première permanence, accompagné de Monsieur le Maire, j'ai effectué une visite complète de la commune, en priorisant certains secteurs à fort enjeux, afin de bien appréhender les différentes caractéristiques décrites dans le règlement et les fiches d'Orientation, d'Aménagement et de Programmation (AOP).

### *2-2-1 Mesures de publicité*

Conformément à la législation ainsi qu'à l'arrêté préfectoral, les mesures de publicité ont bien été réalisées dans la presse locale, à savoir :

- l'Est Eclair en date des mardi 27 février 2024 et vendredi 15 mars 2024
- Libération Champagne en date des mardi 27 février 2024 et vendredi 15 mars 2024

La seconde publication dans le journal Libération Champagne n'a pas eu lieu le vendredi 15 mars 2024 mais le lundi 18 mars 2024. Nous vous remercions par avance de prendre en compte cette correction dans votre rapport.

Par ailleurs, l'affichage en mairie a bien été réalisé et vérifié par mes soins, à mon arrivée lors de ma première visite (entrée du bâtiment, panneaux en place au niveau de l'accueil réservé à l'enquête, porte du bureau de Madame Marot).

De même, tous les emplacements réservés aux informations municipales, et répartis sur le territoire communal, ont été complétés par l'avis d'enquête publique.

Un visuel sur panneaux lumineux, annonçant le déroulement de l'enquête publique, est programmé pour la période de 27/02 au 12/04/2024.

Enfin, l'annonce de l'enquête publique a été diffusée dans le bulletin municipal du mois de mars 2024, sur le compte « facebook » de la commune, ainsi que sur son site officiel.

### *2-2-2 Permanence du commissaire enquêteur*

Mes permanences se sont tenues en mairie de Saint-Parres-aux-Tertres, aux dates et horaires mentionnés dans l'arrêté préfectoral et rappelés dans les mesures publicitaires, à savoir :

- le jeudi 14 mars 2024 de 08h30 à 11h30
- le samedi 23 mars 2024 de 09h00 à 12h00
- le vendredi 12 avril de 15h00 à 18h00

### III – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

#### 3-1 Tableau des permanences

Dates de permanence	Nombre de visites	Nombre d'observations
Jeudi 14 mars 2024	2	0
Samedi 23 mars 2024	2	1
Vendredi 12 avril 2024	4*	4

\*Dont 1 association représentée par 8 membres.

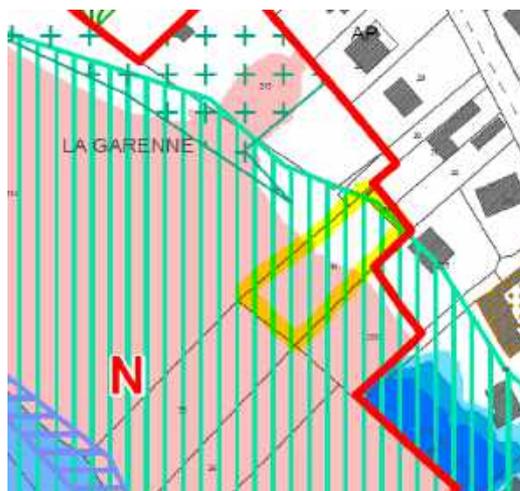
#### 3-2 Examen des observations consignées au registre d'enquête publique

**Monsieur Jean-François Monnot**, propriétaire de la parcelle cadastrée n° 34, lieu dit « la garenne » et située 18 rue Jean Jaurès, demande la modification du tracé de la zone N, ceci afin de repasser en zone UCB la partie de sa parcelle située hors zone inondable. Un projet de construction y est actuellement à l'étude. Monsieur Monnot se dit bien conscient du risque inondation.

#### Réponse de la collectivité :

La commune n'est pas favorable à la prise en compte de cette demande. La parcelle susmentionnée est concernée par le PPRI (zone rouge) et des zones à dominante humide par diagnostic – voir extrait du plan de zonage ci-contre.

La collectivité doit conduire la révision de son PLU avec la démarche Eviter – Réduire – Compenser au regard des enjeux environnementaux. Compte-tenu de la présence des risques d'inondation et des zones humides, la collectivité a opté pour l'évitement de cette parcelle et son classement en zone Naturelle.



Il faut lire parcelle cadastrée « AP n° 34 » au lieu de « n° 34 ». Nous vous remercions par avance de prendre en compte cette correction dans votre rapport.

**Monsieur Jacques Liochon** a déposé 2 contributions sur 2 jours, numérotées 2 et 3 au registre d'enquête publique, et comprenant plusieurs volets :

- OAP château : est-il envisagé la réouverture à double sens de la rue Denizot jusqu'à l'accès au château, afin de permettre aux patrouilleurs localisés à l'est de la commune un accès direct aux parkings « Pompuis » et « bibliothèque »

Il faut lire « Pompis » au lieu-dit de « Pompuis » dans la phrase ci-dessus. Nous vous remercions par avance de prendre en compte cette correction dans votre rapport.

#### Réponse de la collectivité :

La réouverture à double sens de circulation de la rue Denizot n'est pas prévue à ce jour. La question pourra éventuellement se poser lorsque la zone de l'OAP du Château sera aménagée.

- OAP Denizot : 2 erreurs constatées dans la description, à savoir, en lieu et place de l'impasse Pierre de Coubertin, lire rue Hélène Boucher, et pour la sortie sud, remplacer l'avenue Général de Gaulle par rue de la cloche. Préconise l'ouverture vers l'Est par la rue Saint Exupéry, en lieu et place de la rue Marvingt.

#### Réponse de la collectivité :

L'OAP prévoit trois accès routiers avec des voies à double sens de circulation depuis la rue Edmé Denizot, la rue Marie Marvingt et la rue de la Cloche. Il est fait référence à l'Avenue du Général de Gaulle dans le document des OAP au lieu de la rue de la Cloche. Ce point sera corrigé.

Aucun accès véhicule n'est prévu depuis la rue Antoine de Saint-Exupéry et la rue Hélène Boucher. Il est fait référence à l'Impasse Pierre de Coubertin dans le document des OAP au lieu de la rue Hélène Boucher. Ce point sera corrigé.

La collectivité ne souhaite pas modifier les dispositions de l'OAP. Les rues Antoine de Saint-Exupéry et Hélène Boucher ne sont pas dimensionnées pour une circulation à double sens, contrairement à la rue Marie Marvingt.

- OAP Leclerc : demande l'ajout d'un volet « nuisances sonores », lesquelles seraient générées entre autres, par les chambres froides et le passage des poids lourds. Préconise d'imposer aux véhicules de livraison, un accès par un itinéraire aménagé le long de la rocade. Demande la création, depuis l'éventuel nouveau centre Leclerc, d'une voie douce depuis le pont de Villechétif, longeant la rue Denizot jusqu'en limite ouest, se poursuivant jusqu'à la rue des vieilles vignes, pour amorcer la liaison NE/SO et reprendre l'itinéraire du Tour de Troyes.

#### Réponse de la collectivité :

Les nuisances sonores potentielles générées par l'activité économique ont bien été prises en compte en reculant d'environ 130 mètres la future zone 1AUYD des zones résidentielles. L'OAP prévoit une zone tampon agricole et une frange végétale qui permettront de limiter les nuisances. De plus, le nouveau bâtiment devra respecter les normes d'isolation acoustique liées à son fonctionnement et régies par la législation en vigueur.

Les accès pour les véhicules de livraison ne sont pas connus à ce jour. Ils seront étudiés au moment de la conception du projet. La collectivité a toutefois souhaité interdire les accès véhicules sur la rue Edmé Denizot au Nord du secteur d'OAP afin d'éviter des nuisances liées au trafic des véhicules légers ou poids-lourds pour les zones habitées.

La création d'une liaison douce à l'endroit proposé est compromise car elle devrait se réaliser sur des propriétés privées. A noter qu'un schéma des circulations douces est en cours de rédaction à l'échelle de Troyes Champagne Métropole (TCM). La commune pourra porter à l'attention de TCM le principe de liaison douce proposé.

- PADD :

- 3-1 pôle Gravelle : tout en étant favorable à la création d'équipements sportifs, ne pas oublier pour autant le risque inondation sur ce secteur.

#### Réponse de la collectivité :

Sur ce secteur, la commune a défini un zonage UEI dans lequel le règlement n'autorise que certains équipements d'intérêt collectif et de services publics (notamment sportifs). Les autres destinations de constructions ne sont pas autorisées. La commune est consciente du risque d'inondation et tiendra compte des dispositions du PPRI lors de la réalisation d'aménagements ou de constructions dans cette zone.

- 3-2 : aménager un plan de circulation adapté pour les migrations pendulaires : préconise d'écrire expressément et clairement que les accès piétons, 2 roues, VL/PL sur l'axe 1<sup>er</sup> mai vers zones commerciales, vont être clairement identifiés dans les 2 sens de circulation. Regrette, par ailleurs, que rien n'apparaisse sur l'engagement communal à développer les accès directs « entrée et sortie » aux zones commerciales depuis la rocade, et sur l'aménagement du rond point rocade RD 619.

### Réponse de la collectivité :

Le PLU n'a pas vocation à réglementer la signalisation dans la commune.

En ce qui concerne l'aménagement du rond-point rocade RD619, il est de la compétence du Département.

- réalisation de liaisons douces : souhaite que le Conseil Municipal précise ses priorités dans ce domaine, notamment sur l'axe 1<sup>er</sup> mai vers zones commerciales, lequel doit être pensé avec la réalisation de la passerelle, mais sans attendre la construction de celle-ci, et par ailleurs, la création d'une liaison entre Villechétif et Saint Julien les Villas.

### Réponse de la collectivité :

La commune est consciente de la nécessité d'améliorer les circulations douces dans ce secteur et étudie la question avec les différentes parties prenantes, à savoir TCM et le Département.

- 3-3 maintenir l'offre existante en matière de transports : demande l'ouverture d'un arrêt au cimetière pour les lignes scolaires 26 et 37, en faisant circuler les bus par les rues Brouillard, Egalité et Denizot.

### Réponse de la collectivité :

Le PLU ne peut pas agir sur la desserte en transports collectifs et la création de nouveaux arrêts de bus. De plus, la commune n'est pas compétente en la matière.

*3-3 Examen des observations par notes et courriers, déposées pendant et hors permanences, annexées au registre d'enquête publiques*

Il convient de préciser que tous les échanges réalisés pendant mes permanences, se sont déroulés de façon cordiale et en toute transparence, dans un état d'esprit constructif.

**N°1 : Mrs Gérard Germaine et Alain Simon** ; propriétaires de la parcelle cadastrée AB-n°1 rue Célestin Philbois, demandent à rester détenteurs d'un maximum de surface afin de pouvoir en proposer 6 lots identiques, d'environ 800 m<sup>2</sup>, à des fins de constructions individuelles et résidentielles ; pour cela, ils demandent que la liaison douce, prévue au sud du terrain, ne dépasse pas 2 m sur sa largeur, et que la zone de parking envisagée au nord du terrain soit abandonnée.

### Réponse de la collectivité :

La collectivité décide de conserver les deux emplacements réservés comme présentés dans le projet de PLU arrêté.

Une emprise de 4 mètres de large est nécessaire pour l'aménagement d'une liaison douce piétonne et cyclable fonctionnelle (ER n°1).

La zone de parking au Nord (ERn°14) doit permettre de répondre aux besoins de stationnement identifiés dans le quartier, dans la continuité des aménagements existants le long de la rue Pierre Auguste Renoir. Cet espace de stationnement pourra également être utilisé par les futurs habitants.

**N° 2 : Mr Sefer Yucel représentant la SCI SEF@IMMO** ; requête envoyée par mel, puis déposée lors de ma permanence ; propriétaire de la parcelle ZM0083 d'une contenance de 0ha19a, demande que celle-ci soit retirée de la zone A retenue dans la révision du PLU.

Suite à des démarches entreprises en 2016, Monsieur Yucel est devenu propriétaire de la parcelle par acte administratif de décembre 2022, résultant de sa vente par le Conseil Départemental de l'Aube. La dite parcelle était, jusqu'à ce jour, incluse en zone UY du PLU, et son acquisition par Mr Yucel a pour but un agrandissement de son activité industrielle (garage automobile). En 2018, la Commune de Saint-Parres-aux-Tertres avait délivré un certificat d'urbanisme opérationnel en vue de ce projet, après consultation et accord des services concernés.

### Réponse de la collectivité :

La collectivité décide de conserver le classement en zone A de la parcelle ZM0083. Un projet de construction sur ce terrain n'est pas envisageable compte tenu des enjeux paysagers (terrain en surplomb et en entrée de ville) et de la topographie.

**N° 3 : Association Aube durable** ; a produit une liste d'observations uniquement axées sur le projet faisant l'objet de l'OAP centre Leclerc

Sur le démantèlement du site existant : l'association recommande

- que des engagements précis soient pris sur la valorisation et le réemploi des éléments du revêtement désimperméabilisé, si possible au-delà du seuil imposé par la loi de transition énergétique de 2015

Réponse de la collectivité :

Ce n'est pas l'objet du PLU.

- de viser un coefficient d'imperméabilisation inférieur à 40 %

Réponse de la collectivité :

La demande est incompatible avec le projet. La zone 1AUJD a été volontairement circonscrite à l'emprise du futur bâtiment.

- que le réemploi soit bien prescrit dans le projet, en créant un lot spécifique dédié à la déconstruction
- d'intégrer le réemploi dans les documents d'exécution CCTP et DCE

Réponse de la collectivité (pour les deux points ci-dessus) :

Ce n'est pas l'objet du PLU.

Sur le stationnement, l'association recommande

- la débitumisation de l'espace dédié au stationnement, par utilisation de matériaux poreux, permettant de viser un coefficient d'imperméabilisation proche de 50 %

Réponse de la collectivité :

Le PLU prévoit des dispositions concernant le stationnement (cf règlement). Les surfaces commerciales sont concernées par une législation spécifique notamment en ce qui concerne les espaces dédiés au stationnement. Lors de la conception du projet, ces dispositions devront être respectées par le porteur de projet.

- la création d'un îlot de fraîcheur par plantation d'arbres, de création d'espaces publics plantés ou arborés, et par la mise en place de systèmes permettant de gérer les eaux de ruissellement.

Réponse de la collectivité :

L'OAP prévoit déjà des dispositions concernant le traitement et la végétalisation du site. Elle pourra toutefois être complétée.

Sur la reconstruction du nouveau bâtiment, l'association demande

- que des éclaircissements soient apportés sur la cohérence de création de nouveaux espaces de stationnement, prévus sur le site démantelé, alors qu'il en existe déjà un nombre suffisant sur l'actuel parking

Réponse de la collectivité :

Ce n'est pas l'objet du PLU. Ces informations seront détaillées dans le projet de construction.

- l'intégration d'ombrières photovoltaïques sur au moins 50 % des surfaces de stationnement

Réponse de la collectivité :

Les surfaces commerciales sont concernées par une législation spécifique notamment en ce qui concerne les espaces dédiés au stationnement. Lors de la conception du projet, ces dispositions devront être respectées par le porteur de projet.

- de qualifier davantage les aménagements paysagers prévus en frange du projet, afin de conserver le cadre de vie des quartiers adjacents

Réponse de la collectivité :

L'OAP prévoit déjà des dispositions concernant le traitement des franges paysagères. Elle pourra toutefois être complétée.

- d'inclure des stationnements vélos couverts

Réponse de la collectivité :

La collectivité est favorable à cette proposition. Le règlement du PLU sera complété.

- d'inclure un coefficient biotope au projet pour déterminer des surfaces perméables de qualité et en quantité suffisante

Réponse de la collectivité :

La commune n'est pas favorable à la définition d'un coefficient de biotope.

- la mise en place, sur le nouveau bâtiment, de panneaux solaires sur le toit, ou le traitement de la toiture, afin de limiter les effets d'îlots de chaleur urbains

Réponse de la collectivité :

La commune n'est pas favorable à inscrire de telles dispositions dans le PLU.

L'association demande, globalement, que le projet lié au centre Leclerc soit encadré de manière plus rigoureuse, et renvoie à des exemples déjà présents sur le territoire de l'agglomération : quartier des Tauxelles, parking Lidl rue L Morin, parking du cinéma Utopia ....

Réponse de la collectivité :

Le PLU sera complété avec les dispositions spécifiques du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT des Territoires de l'Aube sur la zone d'activités commerciales, présentées en annexe 3 du mémoire en réponse aux avis PPA (pièce n°5 du dossier d'enquête publique).

**N° 4 : société APRR** ; vient compléter l'avis et les prescriptions rendus lors de la consultation des PPA

- pour les parcs éoliens, APRR rappelle la nécessité d'une marge de recul, par rapport à la limite du DPAC, au moins égale à la hauteur des éoliennes, pâles comprises

Réponse de la collectivité :

La commune se trouve en zone d'exclusion de l'aire d'influence paysagère délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages de « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne ». Les enjeux de la Charte UNESCO, traduits dans le DOO du SCOT, demandent de proscrire la création de parcs éoliens en co-visibilité avec le vignoble de Champagne en zone A et N du PLU. Ce point a été soulevé par le syndicat DEPART dans son avis rendu sur le projet de PLU arrêté et soumis à enquête publique. La collectivité a décidé de suivre les recommandations du syndicat DEPART et de modifier la rédaction du PLU en conséquence. Cette modification aura possiblement des incidences sur la remarque formulée par la société APRR ci-dessus.

- APRR souhaiterait compléter le règlement par l'interdiction d'usage de matériaux réfléchissants, aux abords du DPAC, susceptibles d'occasionner des risques d'insécurité pour les usagers de l'autoroute (éblouissement)

Réponse de la collectivité :

La commune est favorable à cette proposition. Le règlement du PLU sera complété.

**N° 5 : Association « qualité de vie et bien-être à Saint-Parres »** ; note remise lors de ma permanence

En préambule, l'association dit regretter de ne plus avoir été associée, depuis 2020, à la concertation préalable à la révision du PLU. La note déposée traite de 4 sujets, à savoir :

Liaisons douces ; l'association souhaite des précisions sur :

- l'identification des itinéraires piétons/vélocyclistes pour se rendre dans les zones BeGreen et Leclerc

Réponse de la collectivité :

Le sujet est traité en dehors du PLU dans le cadre du schéma directeur des liaisons douces en cours de rédaction à l'échelle de TCM.

- l'identification des chemins de randonnée ; proposition est faite pour un circuit de la vallée de la Barse, un chemin des croix et des liaisons avec le chemin intercommunal de l'agglomération

Réponse de la collectivité :

La plus grande partie des chemins qui pourrait être concernée par des circuits de randonnée appartient au domaine privé, les propriétaires ont été consultés et un grand nombre n'est pas favorable à leur officialisation comme chemins de randonnées.

- la localisation de la passerelle sur la Seine, pour permettre de relier les deux complexes sportifs (André Gravelle et Foicy)
- les moyens de relier la piste cyclable et piétons prévue dans le projet de l'échangeur Pompidou-Taittinger avec le rond-point Philbois/Moire

L'association estime que le moyen le plus sécurisé pour relier Saint-Parres à Troyes et Saint-Julien, passe par l'implantation d'une passerelle dans le prolongement de la rue de la Maladière. Elle propose, par ailleurs, que la commune réfléchisse à des acquisitions foncières, afin de développer des liaisons douces dans les vallées de la Seine et de la Barse, et qu'un schéma communal soit élaboré.

Réponse de la collectivité (pour les trois points ci-dessus) :

Un projet de passerelle existe et il se réalisera certainement au niveau du pont Taittinger. Dans le projet de schéma directeur des liaisons douces élaboré par TCM, l'axe entre Saint-Julien-les-Villas et Troyes est identifié comme liaison douce de loisirs. Il est considéré comme non prioritaire.

L'axe prioritaire du schéma est la traversée de Saint-Parres-aux-Tertres.

Problématiques de circulation ; en rapport avec le problème lié à la circulation très dense (20 000 véhicules/jours), l'association estime que des questions n'ont pas été abordées :

- quels objectifs tangibles de diminution des flux ?
- quelles dispositions pratiques pour interdire réellement la circulation des poids lourds en transit ?
- quelles mesures pour réduire les pollutions automobiles (atmosphériques et sonores) ?

L'association demande à connaître le degré d'exposition aux particules fines et très fines, pour les riverains des avenues De Gaulle et Barbusse, par rapport aux valeurs guide de l'OMS, ainsi que le nombre de Patrocliens exposés aux bruits routiers. Concernant le projet d'échangeur, l'association redoute que celui-ci ne soit pas suffisamment efficace et dissuasif pour orienter les automobilistes sur la rocade, et regrette que sa proposition de feux tricolores et priorités à droite sur les avenues De Gaulle et Barbusse, à titre expérimental dans un premier temps, n'ait pas été retenue.

Réponse de la collectivité (pour les problématiques de circulation) :

Ce n'est pas l'objet du PLU.

Zone commerciale Leclerc ; l'association préconise :

- le classement en zone N des surfaces hors emprise du futur centre commercial, ou à défaut, l'élargissement de l'écran végétalisé en séparation du lotissement Sakura

Réponse de la collectivité :

Les terrains ont une occupation des sols de nature agricole ce qui justifie leur classement en zone Agricole dans le projet de PLU.

- que le règlement afférant à cette zone soit plus contraignant en matière d'imperméabilisation des aires de stationnement. En effet, l'association redoute que, par la nature du terrain peu favorable à l'infiltration naturelle, la construction d'un nouveau bâtiment de 10 000m<sup>2</sup> et d'un parking, accentue des épisodes d'inondations lors d'orages violents (phénomène déjà rencontré par certains habitants dans le bas de la commune et le hameau de Baires)

Réponse de la collectivité :

Le PLU prévoit des dispositions concernant le stationnement (cf règlement). Les surfaces commerciales sont concernées par une législation spécifique notamment en ce qui concerne les espaces dédiés au stationnement. Lors de la conception du projet, ces dispositions devront être respectées par le porteur de projet.

- que l'identification de la circulation des poids lourds pour les livraisons soit ajouté au règlement

Réponse de la collectivité :

Ce n'est pas l'objet du règlement. Les accès pour les véhicules de livraison ne sont pas connus à ce jour. Ils seront étudiés au moment de la conception du projet. La collectivité a toutefois souhaité interdire les accès véhicules sur la rue Edmé Denizot au Nord du secteur d'OAP afin d'éviter des nuisances liées au trafic des véhicules légers ou poids-lourds pour les zones habitées.

- le prolongement des aménagements paysagers côté sud-ouest, en protection des deux pavillons existants, et en cohérence avec la même trame de la zone A

Réponse de la collectivité :

La commune considère que cela n'est pas utile compte tenu de la végétalisation actuelle des dites parcelles.

- l'identification sur le plan de zonage du futur accès au centre commercial à l'intersection de la route de Villechétif, de la bretelle de la rocade, et de la voie d'accès de la Porte du Lac

Réponse de la collectivité :

Un aménagement est bien prévu. Il se trouve sur le finage de la commune de Villechétif.

Avec la construction du nouveau bâtiment, l'association redoute l'apparition de friches commerciales à Saint-Parres-Aux-Tertres.

Autres observations

- Futur projet intergénérationnel et maison des services rue Denizot : de quoi s'agit-il réellement ? L'accès ne sera-t-il pas rendu compliqué par le sens unique ? Quelles liaisons sécurisées pour les piétons et les deux-roues ?

Réponse de la collectivité :

Il s'agit d'un espace d'habitat inclusif mêlant des personnes âgées avec d'autres populations.

Il n'est pas prévu de sens unique de circulation. Les voies nouvellement aménagées devront être à double sens de circulation.

Des liaisons douces piétonnes et cyclables sont effectivement projetées.

- Future école unique : où sera t-elle localisée ? Quels accès sécurisés pour les enfants ? L'équipement comportera t-il la restauration scolaire ? Quels usages projetés pour les anciennes écoles Ferry et Brossolette ?

Réponse de la collectivité :

Elle est projetée au niveau de la zone 1AUE.

Le projet n'est pas suffisamment mûr pour répondre précisément à la question des accès et de la restauration scolaire. La commune dispose actuellement d'un groupe scolaire réparti sur trois sites. Les interactions entre les 3 sites sont difficiles et dangereuses compte-tenu de la traversée de la route départementale. Le regroupement des établissements sur un site unique sera plus facile en termes de gestion et de pratiques quotidiennes. Les impacts financiers et environnementaux seront également positifs en ce qui concerne les charges de chauffage et de fonctionnement du site. Ils permettront également de réduire les flux de circulation dans la commune en les concentrant en un seul point au lieu de trois actuellement. Les anciennes écoles resteront des équipements publics et collectifs.

- Stade André Gravelle : le projet de construction de courts de tennis couverts au stade municipal, sur une emprise où la majeure partie est en PPRI, ne pose t-elle pas un soucis de sécurité ?

Réponse de la collectivité :

Aucun problème de sécurité n'a été soulevé. L'autorisation d'urbanisme devra dans tous les cas respecter les dispositions du PPRI.

- Ilots de verdure : la volonté de développer des espaces arborés mériterait d'être davantage marquée, à la fois dans les espaces publics, mais également privés (projets commerciaux et habitat) ;

Réponse de la collectivité :

Des dispositions sont prises dans le projet de PLU pour conserver des espaces de respiration ou ilots de fraîcheur au sein des espaces privés et publics.

- OAP Célestin Philbois : l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone pourrait comporter un aménagement paysager en écran végétal le long des habitations existantes.

Réponse de la collectivité :

La commune n'est pas favorable.

- Eco-quartier : la possibilité de créer un éco-quartier évoquée dans le PADD pourrait être identifiée sur le plan de zonage.

Réponse de la collectivité :

Au stade du PADD il a été envisagé un éco-quartier, cependant, à ce jour, la commune ne dispose pas de foncier pour réaliser ce type d'opération. Elle se réserve la possibilité de créer ce type d'aménagement à plus long terme.

- Politique foncière : par rapport au PLU actuel, la révision acte une diminution significative des zones de constructions futures. Comment sera t-il possible d'articuler cet objectif avec la volonté de construire entre 93 et 112 logements supplémentaires, sans mettre en place des outils de politique foncière (emplacements réservés, acquisitions foncières ...), non évoqués ?

Réponse de la collectivité :

Le PADD prévoit un objectif démographique compris entre 3 170 et 3 214 habitants à l'horizon 2035, ce qui nécessite, pour la commune, d'organiser l'accueil de 44 à 88 habitants supplémentaires.

Considérant le desserrement des ménages à 2,3 personnes/foyer, la révision du PLU programme la possibilité de réaliser entre 19 et 38 nouveaux logements pour répondre à l'objectif démographique. Des logements supplémentaires doivent être créés pour pallier à la décohabitation et au desserrement des ménages. Ainsi, 99 logements supplémentaires doivent être réalisés. Au total, le PLU doit permettre la réalisation entre 118 et 137 logements.

Le bilan de la capacité de densification des espaces urbanisés fait état d'un potentiel de 24 logements en remplissage des dents creuses. Il manque donc entre 93 et 112 logements pour satisfaire l'objectif de croissance démographique et pallier la décohabitation.

Considérant une densité moyenne de 15 logements/hectare (terrains d'une surface moyenne comprise entre 600 et 800 m<sup>2</sup>), la consommation d'une surface comprise entre 6,2 et 7.5 hectares de terrain est nécessaire pour créer les 93 à 112 logements restants.

Le PLU prévoit une consommation foncière maximale comprise entre 9 et 10,5 hectares pour le développement résidentiel de la commune.

L'objectif de construction de logements supplémentaires, n'est pas une volonté de l'équipe municipale, mais une obligation à respecter, en relation avec le nombre d'habitants actuel.

**N° 6 : Mr Nicolas Michel** : courrier déposé lors de ma permanence ; propriétaire de la parcelle n°140, située au 42 avenue du Général De Gaulle, Mr Michel se plaint, dans un premier temps, de l'insuffisance d'informations relatives à l'organisation de l'enquête publique.

Par ailleurs, il aurait souhaité être averti du changement d'affectation de sa propriété, en amont de l'enquête publique, et connaître les motivations ayant conduit le classement de son bien en « cœur d'îlot ou espace de respiration à protéger ».

Il se dit lésé, dans la mesure où plusieurs projets de vente lui ont été refusés, car comportant un changement de destination (dernier exemple avec le projet d'ouverture d'une maison de psychologie).

Dans son courrier, il fait mention à plusieurs jurisprudences :

- CAA de Marseille du 10 novembre 2004, commune d'Avignon, n° 00MA02347, portant sur un affichage insuffisant de l'enquête publique
- CAA de Douai du 14 octobre 2010, n° 09DA00815, portant sur l'absence de motivation relative à la délimitation des zones retenues dans le rapport de présentation d'un PLU.

*J'ai fait remarquer à Mr Michel que tous les résidents de la commune ont bien été informés de la tenue de l'enquête publique, ne serait-ce que par le bulletin mensuel, à défaut d'accès aux journaux, et qu'une réunion publique avait été organisée, dont le bilan figure au dossier.*

Il faut lire « bulletin trimestriel » et non « bulletin mensuel » dans la phrase ci-dessus. Nous vous remercions par avance de prendre en compte cette correction dans votre rapport.

Réponse de la collectivité :

Les modalités de concertation ont bien été mises en œuvre conformément à la délibération du conseil municipal du 23 juin 2020. Le bilan de cette concertation a été tiré en conseil municipal (le 27 septembre 2023) et porté à la connaissance du public lors de l'enquête publique.

Les publicités obligatoires relatives à l'enquête publique ont bien été respectées.

**N° 7 : Mr Claude Vellut** : courrier reçu lors de ma permanence ; propriétaire de la parcelle AL142 au 19 rue Pasteur à Baires, d'une contenance d'environ 1ha20a, laquelle dans la révision du PLU est classée en zone A, en lieu et place de la zone UD.

Mr Vellut précise que cette propriété est close par un muret, arborée, et souhaite lui conserver sa précédente affectation, dans la perspective d'une possible construction par un de ses petit-enfants ; il précise que cet ensemble immobilier faisait partie de son exploitation agricole.

Par courrier postal adressé au commissaire enquêteur, M. Claude VELLUT demande de ne pas tenir compte de sa requête.  
La requête n°7 n'est donc pas traitée par la collectivité.

9 contributions ont donc été apportées pendant le délai légal d'ouverture de l'enquête publique ; il apparaît qu'il n'existe pas d'opposition formelle aux projets présentés, la révision du PLU et la création du PDA.

Néanmoins, il en ressort de réelles inquiétudes liées aux nuisances provoquées par l'intense trafic routier sur la commune et l'imbrication des voies douces, et des interrogations sur la pertinence de reconstruction d'un nouveau centre Leclerc.

4 demandes de modification de tracé des zones envisagées dans le cadre de la révision, ont été déposées à titre individuel par des propriétaires.

1 demande de compléments au règlement est souhaitée par la société d'autoroute APRR.

Le 12 avril 2024, à 18 heures, le délai étant expiré, j'ai, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° 18/2024 du 22 février 2024, déclaré close l'enquête publique, signé et récupéré le registre d'enquête.

Rédigé à Blaise, le 15 avril 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Patrick Rambour', written over a light grey rectangular background.

Monsieur Patrick Rambour  
Commissaire enquêteur