

Madame Catherine LEDOUBLE
Vice-Présidente
Troyes Champagne Métropole
1 place Robert Galley - BP9
10001 TROYES CEDEX

Monsieur Olivier GIRARDIN
Maire
Mairie de La Chapelle-Saint-Luc
Rue du Maréchal Leclerc – BP 10082
10600 LA CHAPELLE-SAINT-LUC

Troyes, le 8 août 2025

Affaire suivie par :
Claudie LEITZ – Tél : 03.25.71.88.98
claudie.leitz@syndicatdepart.fr
N/Réf : n° 33-08-25
Objet : Projet de modification simplifiée n°2 du PLU de La Chapelle-Saint-Luc

Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Maire,

Vous me notifiez, par courrier électronique reçu le 1^{er} août 2025, le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle-Saint-Luc.

Cette modification simplifiée du PLU engagée le 4 juillet 2025 par Troyes Champagne Métropole vise à faire évoluer le zonage du document d'urbanisme sur le site « Engie » actuellement classé en zone UX à vocation d'activité et constituant une friche depuis la fermeture du site (ancienne station gazométrique). Le site fait l'objet d'un projet d'écoquartier envisagé à l'échelle de l'ensemble du secteur, englobant également une actuelle zone à urbaniser à long terme classée en 2AU.

Dans le cadre d'une procédure de révision prescrite par la commune le 3 octobre 2023 (procédure à laquelle notre syndicat n'a pour l'instant pas été associé, ni été destinataire de la délibération de prescription), il semble qu'une ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU soit prévue afin d'y permettre la réalisation du projet.

En l'attente, la présente modification simplifiée a pour objet de changer la vocation du site « Engie » pour y autoriser l'habitat en reclassant la zone UX en zone UCG, et permettre ainsi une première phase d'urbanisation, l'engagement de cette procédure étant présenté comme « ne pouvant attendre ».

La lecture du dossier appelle plusieurs remarques :

- S'agissant d'un site déjà classé en zone urbaine, son rattachement à la zone UCG limitrophe pour y permettre une vocation d'habitat répond à l'orientation 1.3.8 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT visant à valoriser en priorité les espaces pouvant faire l'objet de reconquête situés à l'intérieur des espaces urbanisés. **Le site, en partie artificialisé, sera néanmoins à comptabiliser dans le potentiel foncier défini par le SCoT en matière d'habitat à l'horizon 2035** pour le secteur A du Programme Local de l'Habitat de TCM, selon le poids que représente la commune de La Chapelle-Saint-Luc au sein de ce secteur. **Il conviendra donc a minima d'indiquer sa surface** (non précisée dans le dossier).
Il est par ailleurs surprenant qu'aucune justification du projet ne soit apportée quant à l'objectif de production de logements et d'accueil de population vis-à-vis des besoins identifiés à l'échelle de la commune, que ce soit en termes de localisation, forme, taille, typologie d'accès au logement... En outre, il aurait été opportun de présenter les composantes de ce projet et d'expliquer en quoi il s'inscrit au sein du hameau de Fouchy et d'une zone UCG à vocation principale d'habitat peu dense (la mention « habitat peu » semblant incomplète dans le tableau comparatif), l'illustration présentant 8 constructions en R+1+C pour 70 logements uniquement sur la partie « Engie ».
- **La modification simplifiée ne semble pas prévoir de changement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation** définie à l'échelle du secteur (document 0.4 du dossier de PLU). Celle-ci, consultée sur le Géoportail de l'urbanisme, mentionne encore le zonage UX et prévoit un principe de voirie en bordure nord du site « Engie » intégrant stationnement et liaison douce. L'illustration du projet ne semble pas reprendre ce principe. D'ailleurs, **le dossier ne précise pas si l'emplacement réservé n°6 pour création de voirie et de stationnement figurant au plan du règlement graphique est maintenu ou non**. Les impacts potentiels du projet en termes de flux et de circulation ne sont d'ailleurs pas exposés, le document de saisine de l'autorité environnementale indiquant succinctement que le projet n'engendrera pas de nuisances nouvelles.
- L'illustration du projet semble indiquer un secteur au nord-est du site « zone d'activités et commerces 1000 m² », **contraire aux orientations du SCoT en matière de commerce**, qui encadre les implantations au sein de localisations préférentielles que sont d'une part les centralités, d'autres part les pôles commerciaux de périphérie listés et localisés dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. Le site « Engie » ne correspondant ni à une centralité, ni à un pôle de périphérie, le commerce au sens du SCoT ne peut y être autorisé (en particulier le commerce de détail, cf définition donnée en page 49 du DOO).
Le SCoT permet en revanche l'implantation d'activités artisanales avec vente de biens ou de services (boulangerie, salon de coiffure...), d'activités de service avec accueil de clientèle (banque, laverie...), de restauration... pouvant participer à une certaine mixité fonctionnelle à l'échelle de ce futur secteur résidentiel.
Aucun changement ne semble être apporté au règlement écrit de la zone UCG, dont la rédaction sera à revoir pour s'inscrire en compatibilité avec les orientations du volet commercial du SCoT (et les dispositions de la Charte de développement commercial de TCM).
- Le document de présentation mentionne ensuite les servitudes d'utilité publique qui n'en sont pas (remontée de nappe, emplacement réservé), alors qu'il aurait été

intéressant de connaître le devenir de cet emplacement réservé comme évoqué plus haut, **dont la suppression sur le règlement graphique et dans les OAP s'inscrirait en contradiction avec le SCoT qui encourage le développement des mobilités et liaisons douces** à l'échelle des projets ainsi que les connexions aux réseaux existants notamment à travers les orientations d'aménagement (orientations 1.3.15, 3.3.11, 3.3.12).

Quid des véritables servitudes d'utilité publique qui semblent réellement affecter le site (AS1 relative aux périmètres de protection de captage...) dont ne sont évoquées ni l'existence ni la prise en compte par le projet ?

- Le document de saisine de l'autorité environnementale fait état de la présence de zones humides à proximité, mais indique que la friche industrielle n'est pas située directement sur une zone humide reconnue par la DREAL (la cartographie figure les zones humides dites loi sur l'eau mais **ne sont pas reportées les zones à dominante humide par diagnostic ou zones humides probables**).

Pour répondre aux attentes du SCoT en matière de prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme (orientation 3.1.17), en l'absence de vérification du caractère humide des espaces (un diagnostic est-il prévu ?), **il semble a minima nécessaire d'exposer les mesures retenues pour encadrer les conditions de constructibilité dans le respect de la logique « éviter-réduire-compenser »** (préservation d'espaces tampons, taux de couverture perméable dialoguant avec l'emprise au sol des constructions...).

- Enfin, le dossier garantit que le projet « n'entraîne pas d'impact majeur sur le paysage (mise à part les arbres) ou le patrimoine ». Au regard de la localisation du site au sein du hameau de Fouchy et de ses spécificités environnementales et paysagères, l'analyse apparaît quelque peu succincte.

Les études et cartographies de la trame verte et bleue urbaine menées par le syndicat DEPART mettent d'ailleurs en évidence le caractère stratégique du secteur au sein de l'armature verte du territoire, pouvant coupler différents enjeux : biodiversité et perméabilité écologique à proximité des étangs de Fouchy, cadre de vie et paysage, zone tampon et préservation de zone humide, valorisation de liaisons piétonnes/cyclables favorable aux circulations douces, proximité directe d'espaces de production de proximité (jardins ouvriers), zone calme vis à vis des nuisances sonores, limitation des îlots de chaleur en milieu urbanisé, etc...

Dans une approche d'écoquartier, ces éléments gagneraient à être mis en avant pour démontrer en quoi ce projet d'urbanisation limite ses impacts sur la trame écologique et paysagère (orientation 2.2.6 du DOO).

Pour conclure, en l'absence de plus d'informations et au regard de l'ensemble des **remarques** formulées précédemment, il apparaît que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de La Chapelle-Saint-Luc ne s'inscrit **pas en compatibilité avec plusieurs des orientations du SCoT des Territoires de l'Aube.**

Je vous prie d'agréer, Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Président,
Jean-Pierre ABEL**

