

An aerial photograph of a vast agricultural field at sunrise. The sun is low on the horizon, creating a golden glow and long shadows. The field is filled with rows of hay bales. In the background, there is a line of trees and a misty atmosphere. The sky is a mix of blue and orange.

TROYES
CHAMPAGNE
MÉTROPOLE

PÔLE EQUILIBRE DU
TERRITOIRE - HABITAT -
POLITIQUE DE LA VILLE -
DISPOSITIFS CONTRACTUELS
- DIRECTION GENERALE DES
SERVICES

23/07/2025

DOCUMENT SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE – MODIFICATION SIMPLIFIÉE LA CHAPELLE-SAINT-LUC



SOMMAIRE

P3 – CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

P5 – AUTO-ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

P6 - SITES NATURA 2000 et ZNIEFF

P8 - ZONES HUMIDES ET ZONES A DOMINANTE HUMIDE

P9 - CONSOMMATION D'ESPACES ET ÉTALEMENT URBAIN

P10 - ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES ET EAU POTABLE

P12 - PAYSAGE ET PATRIMOINE

P13 - RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

P14 - RISQUES NATURELS

CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La commune de La Chapelle-Saint-Luc souhaite engager une modification simplifiée n°2 du PLU visant à transformer une friche d'activité en un écoquartier, situé dans le secteur délimité par le chemin des Monis, l'avenue Aristide Briand et la rue Condorcet.

Le zonage actuel de ces terrains est en zone UX d'environ 2ha. Elle est destinée à accueillir des activités artisanales, tertiaires. Cependant, pour permettre le lancement rapide de l'aménagement de l'écoquartier, en cohérence avec le tissu urbain existant du secteur Fouchy, il est nécessaire de faire évoluer ce zonage vers une zone UCG. Cette modification ne pouvant attendre l'achèvement des études liées à la révision complète du PLU, qui prendra environ deux ans.

Catégorie	Zone UX	Zone UCG
Vocation de la zone	Accueil d'activités artisanales, tertiaires et de services, notamment sur le site « ERDF ».	Habitat peu
Constructions interdites	<p>Activités agricoles et forestières, loisirs motorisés, mobile-homes, campings, étangs, éoliennes, etc.</p> <p>La constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités.</p>	<p>Activités agricoles et forestières, loisirs motorisés, mobile-homes, campings, étangs, éoliennes, entrepôts, commerces > 500 m², etc.</p> <p>Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.</p>
Hauteur maximal	9 m au faîtage.	9 m à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, 7 m (toiture-terrasse).
Emprise au sol	30 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU.	30% maximum de la surface du terrain
Stationnement	<p>2 places/logement individuel</p> <p>1 place/40 m² (bureaux)</p> <p>1 place/100 m² (industrie)</p> <p>1 place/80 m² (artisanat)</p> <p>1 place/logement (collectif)</p>	<p>2 places/logement individuel</p> <p>1 place/40 m² (bureaux)</p> <p>1 place/100 m² (industrie)</p> <p>1 place/80 m² (artisanat)</p> <p>1 place/60 m² pour collectif</p>
Implantation	Recul minimum de 5 m depuis les voies; minimum 5 m des limites séparatives ou à la moitié de la hauteur du bâtiment.	Recul de 4 m minimum par rapport aux voies et limites séparatives, 6 m depuis les cours d'eau.
Espaces verts	Espaces libres et stationnements doivent recevoir un aménagement paysagés.	Minimum 20 % du terrain en espaces verts
Architecture	Matériaux enduits ou bardés, teintes entre blanc cassé et gris, toitures entre 35° et 45°.	Unité visuelle exigée ; matériaux enduits ou bardés ; toitures entre 35° et 45°, tuiles en terre cuite.



AUTO-ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

SITES NATURA 2000 et ZNIEFF

La commune de La Chapelle Saint-Luc n'est pas concernée par une zone Natura 2000.

Elle est en revanche concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- Une ZNIEFF de type I : « *Aérodrome de Troyes-Barberey* »,
- Une ZNIEFF de type II : « *Vallée de la Seine de La Chapelle Saint-Luc à Romilly-sur-Seine* ».

La modification simplifiée du PLU concerne uniquement un secteur situé en dehors de ces périmètres ou sans incidence directe sur eux. **Il n y a donc pas d'impact sur ces espaces naturels.**

SITES NATURA 2000 et ZNIEFF



Source : Perspective et Paysage

ZONES HUMIDES ET ZONES A DOMINANTE HUMIDE

La friche industrielle n'est pas située directement sur une zone humide reconnue par la DREAL. Il se trouve cependant tout près de plusieurs zones humides.

NB : Des études préalables de l'Ecoquartier ne sont pas encore lancées et de nombreuses réponses seront apportées à travers les études techniques nécessaires à ce type d'aménagement ; dossier loi sur l'eau, la prise en compte de la zone humide, les liaisons inter-quartiers, la prise en compte du paysage...



Source : DREAL

CONSOMMATION D'ESPACES ET ÉTALEMENT URBAIN

La modification simplifiée du PLU permet de lancer rapidement l'aménagement de l'écoquartier. Elle concerne uniquement une zone urbaine, dont le zonage évolue de UX à UCG. Cela ne crée pas de nouvelles possibilités de construction, donc il n'y a pas d'augmentation du potentiel foncier.

Il n'y a donc aucun impact sur la consommation d'espace ni sur l'étalement urbain.

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain, qui réutilise du foncier déjà occupé et qui ne consomme pas d'espaces naturels.

ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES ET EAU POTABLE

Eau potable :

L'eau provient d'un champ captant à Fouchy, avec 6 puits et une station de pompage qui alimente un château d'eau. La distribution est assurée par SDDEA pour l'habitat et VEOLIA pour l'industrie, avec une interconnexion possible avec Troyes. La consommation moyenne est de 5000 m³/jour. Le réseau dessert quasiment toutes les constructions, et les périmètres de protection sont en place depuis 1990.

Assainissement :

La commune est raccordée au réseau d'assainissement collectif et séparatif de Troyes Champagne Métropole. Huit stations de refoulement des eaux usées vers une station d'épuration d'une capacité de 300 000 équivalents-habitants.

Eaux pluviales :

Elles sont évacuées via des déversoirs d'orages.

ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES ET EAU POTABLE

L'impact sur les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales n'a pas été pris en compte dans les prévisions démographiques du PLU. **Le projet pourrait donc augmenter la pression sur ces réseaux.** Il faudra les adapter, et l'aménageur devra prévoir leur renforcement.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

La zone concernée par la modification simplifiée ne présente pas d'élément patrimonial protégé.

Il est important de noter que le projet d'écoquartier veut garder un fort caractère végétal et renforcer la continuité de la trame verte et bleue avec à proximité les étangs et zones humides proches.



Source : Troyes Champagne Métropole

NB : Des études préalables de l'Ecoquartier ne sont pas encore lancées et de nombreuses réponses seront apportées à travers les études techniques nécessaires à ce type d'aménagement ; dossier loi sur l'eau, la prise en compte de la zone humide, les liaisons inter-quartiers, la prise en compte du paysage...

RISQUES TECHNOLOGIQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Il existe 4 risques technologiques identifiés :

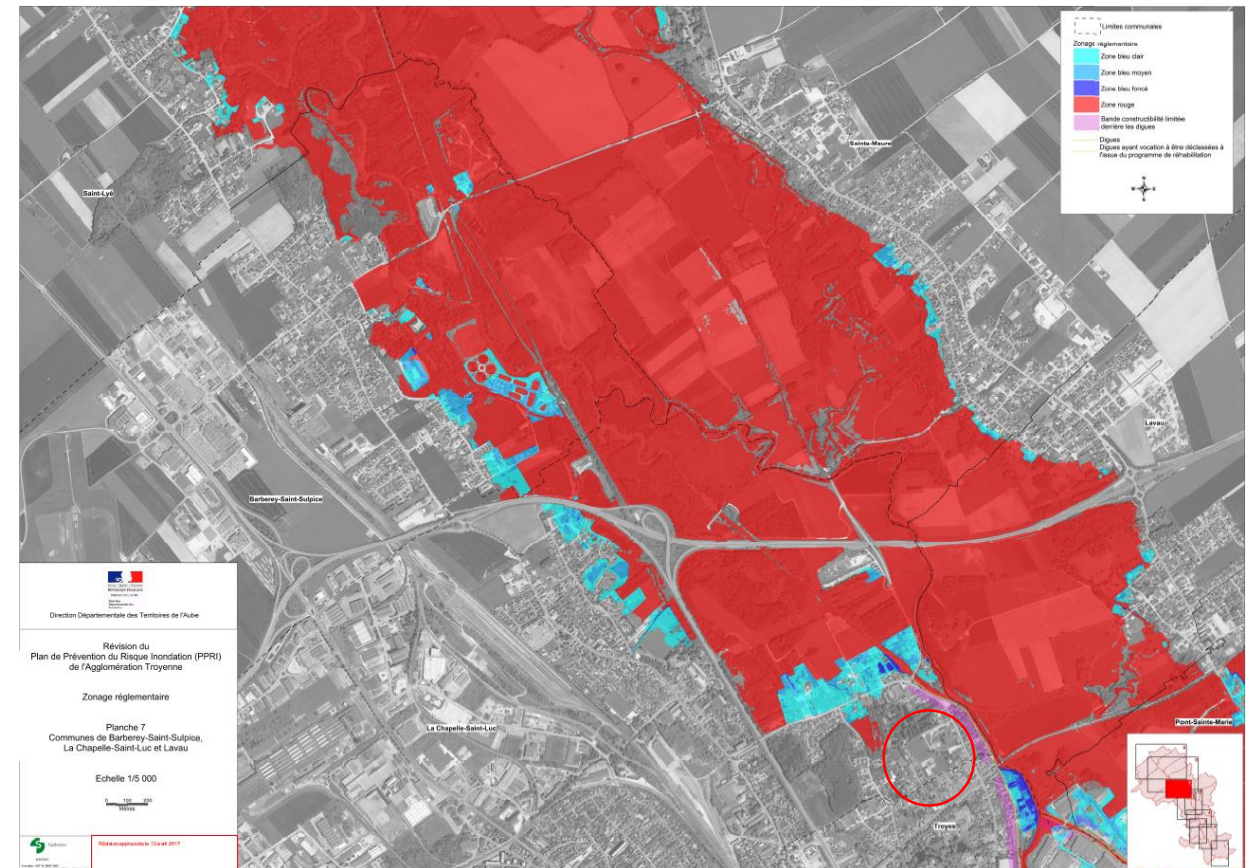
- Installations industrielles classées (ICPE) : 3 installations non SEVESO manipulant des substances dangereuses. **La modification simplifiée ne génère pas d'augmentation de ce risque.**
- Canalisations de transport de matières dangereuses : présentes sur la commune, **sans augmentation de risque liée à la modification simplifiée.**
- Pollution des sols : ancien site industriel présent. Des études ont été menées par Brownfield, EODD Ingénieurs Conseils, Xardel Démolition. (voir documents en pièce jointe)
- Rupture de barrage : présence d'un barrage classé dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs. **La modification simplifiée n'a pas d'impact supplémentaire sur ce risque.**

De plus, la modification simplifiée n'engendre ni nuisances nouvelles, ni pollution supplémentaire.

RISQUES NATURELS

La modification simplifiée du PLU ne concerne pas l'implantation de nouvelles constructions dans le secteur du PPRi.

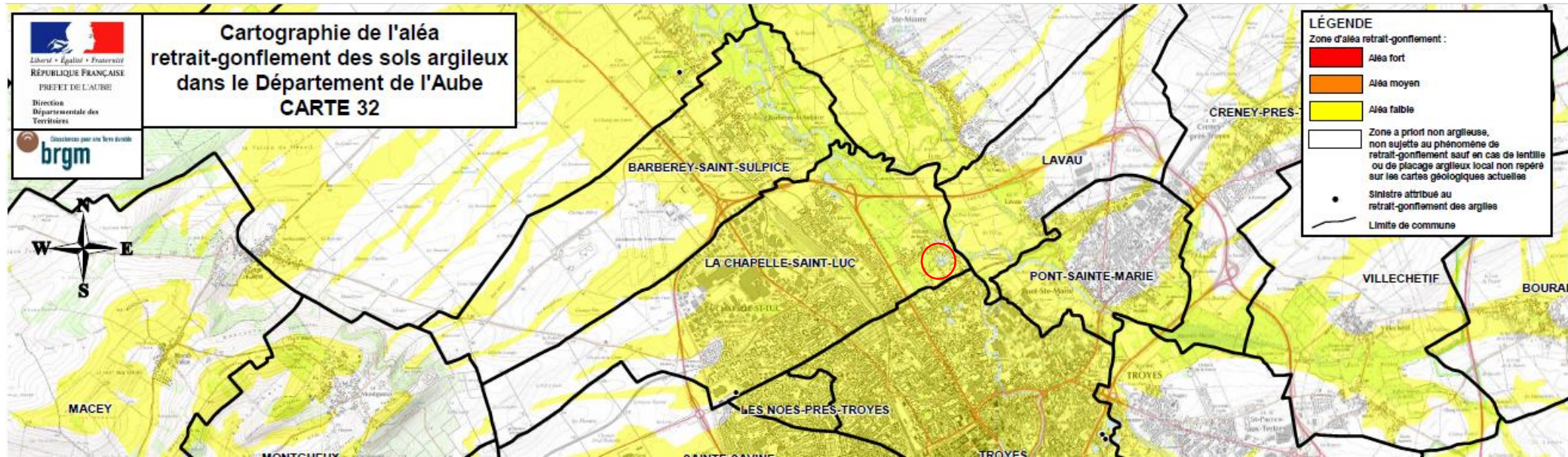
La friche se situe à l'extrémité de cette zone.



Source : DREAL

RISQUES NATURELS

Source : Préfet de l'Aube



La commune et la friche concernée par la modification du PLU sont situées en zone d'aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux.

Cet aléa devra être pris en compte lors des études et aménagements futurs, avec la mise en place de mesures adaptées pour limiter les risques.

La modification simplifiée du PLU ne présente pas de risque supplémentaire sur ce cas.

