

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : SAINTE-MAURE

# Plan Local d'Urbanisme

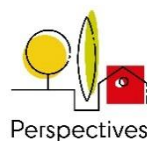
## Avis des services de L'Etat et Personnes Publique Associées

Vu pour être annexé à l'arrêté n° AH\_2026\_0061  
du 18 avril 2026  
soumettant à enquête publique  
la modification n°1 du PLU

### Engagement de la modification n°1 du PLU le 29 Juin 2023

Révisions allégées n°1 et 2 approuvées le 06 Décembre 2018  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 Février 2018  
Révision n°2 du POS en PLU approuvée le 23 septembre 2013

Dossier de modification n°1 du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES  
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes  
03 25 40 05 90  
perspectives@perspectives-urba.com



**PRÉFET  
DE L'AUBE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

Elodie ROUGNON

Service Aménagement Mobilité Énergie  
Bureau Planification Territoriale  
Tél : 03.25.46.21.16  
Mél : elodie.rougnon@aube.gouv.fr

Troyes, le 20 octobre 2025

**Objet:** procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Sainte-Maure

Monsieur le Ministre,

En date du 30 juillet 2025, vous m'avez adressé le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Maure, prescrit par la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2023.

Le projet de modification du PLU porte sur la mise en compatibilité du document avec le SCoT des Territoires de l'Aube, en réexaminant l'organisation de l'urbanisation sur le territoire et une modification à la marge du règlement écrit. Il s'agit aussi de prendre en compte les espaces végétalisés participant à la qualité de vie, de protéger et développer les mobilités douces.

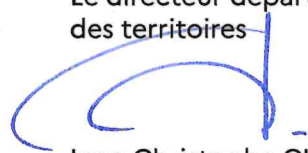
Conformément aux dispositions de l'article L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, ce projet entre dans le champ de la procédure de modification.

Ainsi, j'émetts un avis favorable à ce projet de modification n°1 du PLU de Sainte-Maure.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-47 du code de l'urbanisme, le présent avis devra être joint au dossier mis à la disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.

Pour le préfet et par délégation,  
Le directeur départemental  
des territoires



Jean-Christophe CHOLLEY

Monsieur François BAROIN  
Président de TROYES-CHAMPAGNE-METROPOLE  
1 Place Robert GALLEY  
10000 TROYES

copie : mairie de Sainte-Maure



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**Grand Est**

**Avis sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Sainte-Maure  
porté par Troyes Champagne Métropole (10)**

N° réception portail : 010803/A PP

## **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 Troyes Champagne Métropole (TCM) pour le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Maure (10). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 19 décembre 2025. 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).

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.

---

<sup>1</sup> Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>2</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>3</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>4</sup>, SRCAE<sup>5</sup>, SRCE<sup>6</sup>, SRIT<sup>7</sup>, SRI<sup>8</sup>, PRPGD<sup>9</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>10</sup> (PLU(i)<sup>11</sup> ou CC<sup>12</sup> à défaut de SCoT), PDU ou PDM<sup>13</sup>, PCAET<sup>14</sup>, charte de PNR<sup>15</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

*Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.*

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

*Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.*

<sup>2</sup> Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

<sup>3</sup> <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

<sup>4</sup> Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

<sup>5</sup> Schéma régional climat air énergie.

<sup>6</sup> Schéma régional de cohérence écologique.

<sup>7</sup> Schéma régional des infrastructures et des transports.

<sup>8</sup> Schéma régional de l'intermodalité.

<sup>9</sup> Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

<sup>10</sup> Schéma de cohérence territoriale.

<sup>11</sup> Plan local d'urbanisme (intercommunal).

<sup>12</sup> Carte communale.

<sup>13</sup> Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

<sup>14</sup> Les plans climat-air-énergie territoriaux sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

<sup>15</sup> Parc naturel régional.

# AVIS

## 1. Contexte et présentation générale du projet

Le projet se situe sur la commune de Sainte-Maure qui adhère à la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (TCM) dans l'Aube (10). La commune de 1792 habitants (INSEE 2022) est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube<sup>16</sup>.



*Illustration 1: Commune de Sainte-Maure - Source Géoportail.*

Troyes Champagne Métropole, autorité compétente en urbanisme, a saisi l'Autorité environnementale (Ae) pour avis sur la procédure de modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Maure. Cette procédure fait suite à la décision d'avis conforme de l'Ae du 10 octobre 2025 la soumettant à évaluation environnementale. La principale motivation de

<sup>16</sup> Avis Ae du 24 septembre 2019 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019page79.pdf>

cet avis conforme était de « *mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube en réduisant le potentiel foncier constructible sur la durée du SCoT* »<sup>17</sup>.

Le projet de modification n° 1 du PLU de Sainte-Maure a pour objet :

1. la mise à jour du diagnostic de territoire dans le rapport de présentation ;
2. les modifications du règlement graphique en lien avec :
  - a) l'analyse de la consommation d'espaces passée ;
  - b) le bilan du potentiel constructible du PLU approuvé en 2013 ;
  - c) l'adaptation du zonage dans le cadre de la mise en compatibilité avec le potentiel foncier pour l'habitat du SCoT ;
  - d) l'adaptation du zonage dans le cadre des réflexions sur les mobilités (suppression totale ou partielle d'emplacements réservés et création de nouveaux emplacements réservés) ;
  - e) l'adaptation du zonage dans le cadre de l'identification de chemins et ruelles à préserver par le biais de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme ;
  - f) l'adaptation du zonage dans le cadre de l'identification des éléments de patrimoine bâti à protéger par le biais de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme<sup>18</sup> ;
  - g) l'adaptation du zonage dans le cadre de l'identification des éléments de patrimoine naturel à protéger par le biais de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
  - h) l'adaptation du zonage pour les espaces carrières ;
  - i) l'adaptation du zonage à la suite de la mise à jour des périmètres de protection de captage ;
  - j) l'adaptation du zonage liée au défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune ;
3. les modifications du règlement écrit sur :
  - a) la définition des espaces jardins ;
  - b) l'identification des éléments de patrimoine bâti à protéger ;
  - c) le défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune ;
  - d) l'encadrement du développement éolien au regard de la reconnaissance des paysages de Champagne par l'UNESCO ;
  - e) les précisions sur la diversification des exploitations agricoles et leur intégration paysagère ;
  - f) l'identification de chemins et ruelles à préserver, par l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme ;
  - g) l'identification des éléments de patrimoine naturel à protéger, par l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
  - h) la suppression des zones à urbanisation future 2AUA ;
  - i) la création du secteur agricole non constructible (An) ;
4. l'adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
  - a) l'adaptation du calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser 1AUA2 afin de prendre en compte l'échéance de 2035 conformément aux dispositions du SCoT ;

---

<sup>17</sup> [Décision n°004967/KK AC PLU consultable sur le portail de l'évaluation environnementale](#)

<sup>18</sup> Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

- b) l'abaissement du taux minimum d'urbanisation de 70 % à 50 % des zones 1AUA1 avant de permettre l'ouverture des zones 1AUA2 ;
- c) la suppression, le maintien avec ou sans adaptation, de certaines Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en fonction du reclassement total ou partiel des secteurs en zone urbaine UC ou en zone agricole (A).

L'Ae invite la collectivité à apporter de la lisibilité dans la présentation de son dossier. Le détail des numéros de parcelles sans identification graphique apporte de la complexité. De plus, la mise en comparaison d'extraits du règlement graphique « avant et après » de chaque secteur concerné faciliterait la compréhension des modifications apportées.

Sans que cela figure dans les objets de la modification n°1, l'Ae relève que l'évaluation environnementale traite de l'actualisation de la servitude liée au Plan de prévention du risque inondation (PPRi) de l'agglomération troyenne dont la révision a été approuvée le 13 avril 2017.

***L'Ae recommande à la collectivité de compléter les différentes pièces du dossier par les éléments du Plan de prévention du risque inondation (PPRi) de l'agglomération troyenne révisé le 13 avril 2017, et de reporter les différentes zones du PPRi sur les règlements graphiques.***

Les points suivants ne soulèvent pas de remarques particulières de la part de l'Ae, étant correctement traités ou sans incidence sur l'environnement :

- la mise à jour du diagnostic du territoire (point 1) ;
- les chemins et ruelles à préserver (points 2e et 3f) ;
- la préservation d'éléments patrimoniaux (points 2f et 3b) ;
- la suppression de la trame « carrières » (point 2h) ;
- l'encadrement du développement éolien (point 3d) ;
- la suppression des zones à urbaniser 2AUA (point 3h) ;
- la création du secteur agricole inconstructible An (point 3i) ;
- l'adaptation des OAP (point 4) ;
- les mesures de suivi et le résumé non technique intégrés au dossier.

En revanche, l'Ae s'interroge sur la procédure de modification retenue par la collectivité. Selon les dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme<sup>19</sup>, la réduction d'une zone naturelle (point 2i correspondant à l'adaptation du zonage à la suite de la mise à jour des périmètres de protection de captage) est susceptible de relever de la procédure de révision. Au final, le total des zones naturelles est réduit de 22,57 ha.

***L'Ae recommande à la collectivité de justifier du recours à la procédure de modification pour réduire une zone naturelle de 22,57 ha, et le cas échéant, de reconsidérer le choix de la procédure, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.***

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

- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- la préservation des milieux humides et de la biodiversité ordinaire.

## **2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur**

Au préalable, l'Ae rappelle que :

---

<sup>19</sup> [Lien direct sur l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.](#)

- la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;
- le SRADDET modifié pour être compatible avec la loi Climat et résilience a été adopté en décembre 2025 par la Région Grand Est et doit être approuvé par le Préfet de région en 2026. Il prévoit dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030. Le SCoT des territoires de l'Aube devra se mettre en compatibilité à sa prochaine révision ou au plus tard en 2027 avec le SRADDET Grand Est et le PLU avec le SCoT en cascade en 2028.

La commune est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube, porté par le syndicat DEPART<sup>20</sup> et approuvé le 10 février 2020. Selon l'armature territoriale du SCoT (définie par le Document d'orientation et d'objectifs - DOO), la commune est une ville de la première couronne du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne.

Le SCoT a intégré les objectifs définis au Programme Local de l'Habitat (PLH) de Troyes Champagne Métropole approuvé le 11 décembre 2019. Les 16 communes du secteur B du PLH, dont fait partie Sainte-Maure, ont un potentiel foncier maximal d'urbanisation (zones à urbaniser et potentiel densifiable et mutable inclus) pour l'habitat de 94 à 177 ha pour 2035. La collectivité estime le potentiel foncier pour l'habitat entre 8,2 ha à 10,7 ha pour la période 2020-2035. Elle indique que la prise en compte du potentiel haut (10,7 ha) est justifié par sa croissance passée (+ 2%) et sa position stratégique en première couronne.

***L'Ae recommande à la collectivité de détailler, calculs à l'appui, la façon dont elle a déterminé la fourchette de consommation foncière pour l'habitat pour la période 2020 – 2035.***

Par ailleurs, le DOO du SCoT demande aux communes « de s'engager dans un objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % d'ici 2035 afin de participer aux objectifs régionaux visant à réduire de 50 % la consommation foncière de 50 % d'ici 2030 et à tendre vers une réduction de 75 % d'ici 2050 » (partie 1.3.6 du DOO).

Le dossier ne démontre pas que le projet de modification n°1 visant à rendre compatible son PLU avec le SCoT s'inscrit dans cet objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % d'ici 2035 et de lutte contre l'étalement urbain.

Le dossier présente une consommation d'espaces pour la période 2020 – 2035 de 10,7 ha, correspondant au seuil maximal de 10,7 ha pour l'habitat défini ci-avant, sans prendre en compte l'ensemble des consommations foncières du projet de modification du PLU autres que celle pour l'habitat (activités, équipements, emplacements réservés...).

Selon ses calculs, l'Ae estime la consommation foncière totale de la modification du PLU à 28,99 ha<sup>21</sup>, soit quasiment le triple de ce qui est présenté par la commune.

Afin de comparer cette consommation foncière avec celle de la période 2011-2021, l'Ae constate que selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »<sup>22</sup>, une consommation de 18,7 ha a été relevée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 pour la commune de Sainte-Maure, ce qui conduit à un maximum de consommation foncière de 9,35 ha (18,70 ha x 50 %) sur la période 2020-2035 selon les objectifs du SCoT.

La commune pour sa part, donne des chiffres variés et des périodes différentes sur la consommation foncière passée, qui ne permettent pas de conclure sur le respect ou non des objectifs du SCoT.

<sup>20</sup>Syndicat d'Étude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART).

<sup>21</sup> 10,7 ha pour l'habitat à court terme, 14,83 ha en zone à urbaniser Lycée 1AUC et en 3,46 ha en zone à urbaniser d'activités.

<sup>22</sup> <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/projet/183679/tableau-de-bord/synthesis>

Elle présente une consommation d'espaces de 13,94 ha entre 2011 et 2020 (13,01 ha pour l'habitat et 0,92 ha pour les activités) et 0,42 ha entre 2021 et 2023 (0,36 ha pour l'habitat et 0,06 ha pour les activités).

De plus, selon le dossier, la consommation foncière de la commune s'élève à 12,1 ha de 2015 à 2025 dont 7,3 ha pour les activités et 4,8 ha pour l'habitat. Toujours selon le dossier, une consommation foncière de 5,65 ha pour l'habitat a été relevée entre 2020 et 2025.

L'Ae s'interroge d'une part sur l'incohérence de ces relevés et d'autre part sur le différentiel entre la répartition des surfaces du dossier et celles du portail ministériel. Ce dernier affiche une consommation d'espaces de 6,73 ha pour l'habitat entre 2015 et 2023 soit 2 ha de plus et sur une période plus courte (2023 au lieu de 2025).

***L'Ae recommande à la collectivité de justifier et de corriger les chiffres de sa consommation foncière passée en cohérence avec les données du portail ministériel.***

### Habitat

La collectivité a exclu du potentiel mobilisable, et ce conformément au SCoT, les espaces libres identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (voir chapitre 3, ci-après). D'une manière générale, l'Ae s'interroge sur le recours important à la trame « jardins » qui représente au final un total significatif de 19 ha exclu du potentiel densifiable, et conduisant de fait à prévoir d'importantes surfaces de destruction de terres agricoles, naturelles ou forestières.

À cela s'ajoutent 10 ha de zones urbaines et à urbaniser qui sont reclassées en zones naturelle ou agricole.

Si l'Ae note positivement la suppression des zones d'urbanisation future 2AUA « réserve foncière inconstructible » de 3,26 ha, elle relève contrairement à ce qu'affiche le dossier, qu'elles ne sont pas reclassées en totalité en zone agricole A. En effet, environ 1/3 de la zone 2AUA située au centre de la commune, est reclassé en zone urbaine UC. Ce reclassement interpelle l'Ae, puisque ces terrains sont concernés par les dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui contribuent à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier des secteurs, et sont donc exclus du potentiel constructible.

Le PLU modifié présente désormais un potentiel pour l'habitat à court terme de 10,7 ha et à long terme (constructible après 2035) de 3 ha, soit un total de 13,7 ha<sup>23</sup>. Selon la collectivité, le potentiel foncier à court terme pour l'habitat est compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube. L'Ae ne partage pas cette conclusion, compte-tenu de tout ce qui précède, puisque la compatibilité avec le SCoT doit également porter sur la consommation foncière globale (incluant activités, équipements et emplacements réservés).

### Équipements publics

Une zone à urbaniser réservée à la construction d'un lycée, 1AUC de 14,83 ha, reste inscrite au PLU. La collectivité estime que la modification n°1 du PLU de Sainte-Maure n'intervenant pas sur cette zone, sa superficie n'a pas à être intégrée dans la consommation foncière du territoire.

L'Ae ne partage pas cette analyse. En effet, le SCoT n'a pas déterminé d'enveloppe foncière spécifique pour les équipements publics ; ainsi l'Ae considère que la consommation d'espaces du PLU modifié, dont celle des équipements publics, doit s'inscrire dans l'objectif global de réduction de la consommation foncière « *d'au moins 50 % d'ici 2035 afin de participer aux objectifs régionaux visant à réduire de 50 % la consommation foncière de 50 % d'ici 2030 et à tendre vers une réduction de 75 % d'ici 2050* ».

---

<sup>23</sup> La collectivité indique par erreur 13,8 ha dans le tableau du bilan du potentiel constructible. Source page 20, note de présentation.

### Activités économiques

Selon la collectivité, la consommation foncière induite par la zone d'urbanisation future à long terme destinée principalement à de l'activité économique, 2AUY (3,46 ha) n'a pas à être prise en compte, la modification n°1 du PLU de la commune de Sainte-Maure n'intervenant pas sur ce secteur.

Comme déjà évoqué précédemment, s'agissant de mettre en compatibilité le PLU de la commune avec les objectifs de consommation foncière déterminés au SCoT, cette consommation foncière est à prendre en compte.

Le SCoT a par ailleurs déterminé une enveloppe par établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) pour les espaces économiques de « fonction structurante » identifiés par les EPCI. Cette enveloppe n'a pas vocation à être mobilisée pour les zones d'activités de « fonction intermédiaire ou de proximité »<sup>24</sup>.

La consommation d'espaces pour les activités économiques du PLU modifié doit donc s'inscrire dans l'objectif global de réduction de la consommation foncière de 50 % à l'horizon 2035.

Par ailleurs, le dossier ne justifie pas pour quelles raisons l'espace de centralité s'étend sur une zone urbaine de loisirs (UL), dont le règlement est modifié pour permettre la réalisation de commerces. L'Ae invite la collectivité à compléter la légende du règlement graphique en identifiant l'espace de centralité.

***L'Ae recommande, à défaut de justifications suffisantes, de retirer de l'espace de centralité la partie de la zone urbaine de loisirs (UL) et de retirer du règlement la possibilité d'y autoriser des commerces.***

### Les emplacements réservés (ER) (point 2d)

Selon le tableau des emplacements réservés intégré au règlement graphique, ce sont désormais 18 emplacements réservés (au lieu de 12) pour près de 1,50 ha qui sont inscrits au PLU modifié. La majorité (10) est affectée à l'aménagement de liaisons douces (piétons et vélos), ce que l'Ae note positivement. Elle rappelle cependant que les ER sont à comptabiliser dans la consommation d'espaces.

**Anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET modifié avec lesquelles le SCoT des Territoires de l'Aube devra se mettre en compatibilité en 2027 puis le PLU avec le SCoT en 2028 permettra d'éviter d'avoir à modifier à nouveau le PLU.**

***En recommandation générale, l'Ae recommande à la collectivité de revoir le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Sainte-Maure de façon à s'engager dans l'objectif de réduction de la consommation foncière d'au moins 50 % d'ici à 2035 déterminée au SCoT des Territoires de l'Aube, voire d'anticiper les dispositions du SRADDET modifié intégrant la Loi Climat et Résilience.***

## **3. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques**

### La trame verte et bleue (TVB)

Tout en signalant que le recours aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme<sup>25</sup> lui paraît plus approprié, l'Ae souligne positivement la délimitation d'une trame issue de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme permettant de préserver et/ou protéger plusieurs éléments du paysage : haies identifiées à la suite d'une étude « Haies en Champagne crayeuse » menée par

<sup>24</sup> Une zone d'activité structurante correspond à un espace dont l'attractivité en matière d'économie et d'emploi s'étend à l'échelle d'un ou plusieurs bassin(s) de vie, pour une zone d'activité intermédiaire, cette attractivité s'étend à l'échelle de plusieurs communes ; pour une zone d'activité de proximité, cette attractivité se limite à l'échelle communale (zone artisanale...). Source SCoT.

<sup>25</sup> Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

le Syndicat DEPART, alignements d'arbres, jardins ou fonds de jardins, vergers, parcs, prairies, ripisylves,...

Toutefois l'Ae déplore les dispositions qui permettent dans les éléments de la trame la construction d'annexes, abris de jardins et piscines dont l'emprise au sol peut atteindre 10 % de l'unité foncière ou 30 m<sup>2</sup>. Le règlement écrit permet également la suppression d'arbres, la suppression ou le déplacement des boisements, des percées dans les haies pour créer des accès ...

Ces dispositions interpellent fortement l'Ae notamment vis-à-vis de la vocation de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dont les objectifs de préservation et de conservation d'éléments de paysage se trouvent ainsi non respectés.

**L'Ae recommande à la collectivité de respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et de retirer la possibilité de construire ou de détruire des éléments de paysage à protéger.**

### Les zones humides

Le dossier recense correctement l'ensemble des milieux humides sur le territoire. Les zones humides effectives sont classées en zone naturelle à protéger NP et les zones à dominante humide « par diagnostic » sont préservées par la trame « jardin ». Ainsi, seules des annexes dont l'emprise au sol ne peut dépasser 10 % de la surface de l'espace protégé peuvent y être autorisées, limitant, selon le dossier, l'artificialisation de ces secteurs.

L'Ae constate que des milieux potentiellement humides présents sur les zones urbaines ou à urbaniser ne sont pas protégés. La réalisation d'une expertise permettrait de confirmer ou d'écarter la présence de zones humides.

**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 » qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre 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.

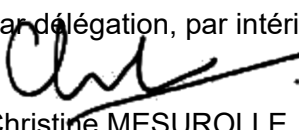
La MRAe souligne l'importance des zones humides, notamment pour l'adaptation des territoires au changement climatique ; en effet, outre leur capacité de stockage de carbone, elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et contribuent à rafraîchir le territoire en période de fortes chaleurs.

**L'Ae recommande à la collectivité de :**

- **compléter le dossier par une expertise zones humides, sur les milieux potentiellement humides, qui comprendra des sondages pédologiques et des inventaires de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones constructibles (zones urbaines et à urbaniser, zones naturelles et agricoles) non inventoriées ;**
- **préserver les zones humides avérées de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation.**

METZ, le 18 mars 2026

La Présidente de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation, par intérim,



Christine MESUROLLE

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

**Monsieur Denis POTTIER**  
**Maire**  
**Mairie de Sainte-Maure**  
**132 route de Mery**  
**10150 SAINTE-MAURE**

Troyes, le 12 septembre 2025

Affaire suivie par :  
Claudie LEITZ – Tél : 03.25.71.88.98  
claudie.leitz@syndicatdepart.fr  
Valérie ROBLES – Tél : 03.25.71.88.93  
valerie.robles@syndicatdepart.fr  
N/Réf : n° 41-09-25  
Objet : Projet de modification n°1 du PLU de Sainte-Maure

**Madame la Vice-Présidente, Monsieur le Maire,**

Vous me notifiez, par courrier reçu le 16 mai 2024, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Maure.

Cette modification du PLU engagée en juin 2023 par la commune vise à faire évoluer le document d'urbanisme afin de le rendre compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube. En effet, lors de l'analyse de la compatibilité effectuée en janvier 2023 par le syndicat DEPART, plusieurs points d'incompatibilité avec les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT avaient été mis en évidence, justifiant une évolution du document, afin de travailler plus particulièrement sur :

- La stratégie de développement de la commune, au regard d'un certain nombre de zones qui n'ont pas évolué depuis plus de 20 ans et de son enveloppe urbaine, en prenant en compte les enjeux de renforcement de la centralité, de valorisation des espaces libres à l'intérieur du tissu urbanisé, d'intégration des secteurs les plus proches du bourg, et de limitation des extensions les plus éloignées, prévues à moyen-long terme, (notamment en questionnant la poursuite du développement au nord-ouest et nord-est du hameau de Vannes), et ce dans le respect des objectifs de sobriété foncière fixés par le SCoT en matière d'habitat ;
- La qualité urbaine et paysagère en préservant les espaces de respiration au sein de l'enveloppe bâtie (cœurs d'îlots, fonds jardinés, ripisylve du Melda, de la Tortue et du Fossé d'Aréniers...), en renforçant la protection réglementaire de la trame végétale et en préservant le patrimoine bâti participant à la qualité du cadre de vie et les itinéraires de randonnées ;

- L'encadrement du développement éolien au regard de la reconnaissance des paysages de Champagne par l'UNESCO ;
- La prise en compte renforcée des enjeux environnementaux comme les risques naturels d'inondation et les zones humides ;
- L'encadrement géographique des implantations commerciales conformément au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT.

Un important travail a donc été mené en ce sens, auquel notre syndicat a été largement associé au cours des réunions conduites depuis novembre 2024.

**Concernant le travail sur l'enveloppe urbaine et le respect des objectifs fonciers en matière d'habitat**, qui constituait l'un des principaux points d'incompatibilité avec le SCoT, les orientations de développement prises dans le PLU actuel ont été largement questionnées au regard des enjeux de sobriété foncière.

Pour ce faire, une analyse fine du potentiel densifiable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été conduite afin d'identifier les dents creuses à privilégier pour l'accueil de nouvelles constructions, tout en préservant des espaces de jardins, de vergers, de maraichages correspondant à des cœurs d'îlots et franges végétales jouant le rôle « d'espaces de respiration » en dialogue avec le bâti, tel que préconisé par le SCoT. En parallèle, 3 ensembles fonciers de surface plus importante, à même d'accueillir plusieurs constructions sous la forme d'un programme de logements ou d'une opération d'aménagement, ont été repérés pour faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation permettant d'y définir des principes de desserte, maillage, de plantations et organisation contribuant à leur bonne intégration urbaine et paysagère.

Ce travail a conduit la commune à privilégier ce potentiel en dents creuses et les secteurs d'OAP pour la poursuite de son développement à l'horizon des 10 prochaines années.

Ainsi :

- À Vannes, une partie de la zone UC située entre la rue Mignot et le chemin de Méry, dont les parcelles sont aujourd'hui cultivées, déclarées à la PAC et liées à une exploitation pérenne (environ 1,5 ha), a été reclassée en zone An ;
- La zone 1AUA2 située au nord-ouest du hameau de Vannes, a été retirée du potentiel du fait de sa position en extension et reclassée en zone agricole A ;
- Une partie de la zone 1AUA2 de la rue des Accins, qui n'apparaît pas comme prioritaire à court terme, a été reclassée en zone agricole inconstructible An ;
- La zone 1AUA2 du lieu-dit des Perrières a été identifiée comme espaces verts et jardins et reclassée en zone Np.

Ainsi, ce sont plus de 10 ha de zones urbaines et de zones à urbaniser qui ont été reclassés en zones naturelles et agricoles.

Cette démarche répond ainsi aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de protection de la ressource agricole auxquels doivent répondre les documents d'urbanisme. De même, les zones 2AU, à même de créer des extensions en périphérie du tissu constitué et dont le dimensionnement et la localisation ne s'inscrivent plus en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, ont fait l'objet d'un reclassement en zone agricole A (3,2 ha).

Sur le plan quantitatif, compte-tenu de la consommation foncière de 5,65 ha réalisée depuis l'entrée en vigueur du SCoT, d'un potentiel en dents creuses de 2,15 ha au sein de la zone UC

et d'un potentiel projeté en 1AUA1 de 2,9 ha (ouvert à l'urbanisation), le PLU prévoit au total, pour le logement, une consommation foncière d'environ 10,7 ha sur la période 2020-2035. Ce potentiel de consommation foncière à vocation principale d'habitat représente 7,9% de l'objectif moyen de modération fixé par le SCoT pour le secteur B du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole, cela alors que la commune représente 6,07% de la population de ce secteur à la date l'approbation du SCoT. La prise en compte du potentiel haut trouve sa justification en raison de la pression foncière subie par la commune au cours des dernières années (+2% de croissance) et de sa position stratégique en tant que commune de première couronne de l'agglomération. Cette prévision de consommation foncière s'inscrit donc en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Soulignons que le PLU prévoit, pour les secteurs 1AUA2 soumis à OAP, une urbanisation différée à après 2035 afin de respecter le potentiel du SCoT défini pour la période 2020-2035 et d'échelonner dans le temps, l'accueil de population. Cette échéance trouve ses explications aussi bien dans la note de présentation que dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Seul le règlement écrit ne précise pas la temporalité des indices 1 et 2 pour cette zone 1AUA, et pourrait être complété en ce sens, afin de conforter le caractère réglementaire de l'échéancier prévisionnel.

**Concernant la qualité urbaine et paysagère,** l'analyse de la compatibilité avait mis en évidence l'enjeu de préserver des « espaces de respiration » au sein du tissu urbain, participant à la trame végétale de proximité et à la qualité du cadre de vie des habitants. Dans cette optique, des ensembles de jardins, vergers, cœurs d'îlots verts, parcs arborés et petits boisements ont été identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt paysager, patrimonial et/ou écologique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (représentant 19 ha). Cette trame se retrouve à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du bourg, ainsi qu'en franges ou sur des linéaires d'interface avec la zone agro-naturelle, permettant de préserver des espaces tampons de transition. Elle a aussi été travaillée sur l'ensemble du finage de la commune en identifiant des éléments naturels supplémentaires tels que des bosquets, des bandes boisées ainsi que des haies, participant aux corridors écologiques pour les déplacements des espèces et remplissant aussi des fonctions paysagères et hydrologiques, notamment vis-à-vis du ruissellement. Des dispositions réglementaires sont prévues pour préserver ces éléments.

Le repérage graphique des « espaces jardins » s'accompagne de prescriptions réglementaires visant à limiter leur constructibilité, en n'y autorisant que les annexes, limitées en hauteur et en emprise au sol ainsi que les abris de jardins et les piscines.

Le patrimoine bâti a aussi fait l'objet d'un repérage précis et d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit principalement d'éléments isolés tels que l'ancien moulin ou l'ancien lavoir mais aussi de longères et d'ensembles bâtis constituant des corps de ferme. Ce repérage trouve un écho au sein du règlement écrit, permettant d'assurer la préservation de ce patrimoine local et historique, notamment en ce qui concerne leur démolition et il permet d'encadrer les opérations de réhabilitation, garantissant le respect de l'organisation traditionnelle et la préservation de ces ensembles.

**Concernant l'encadrement du développement éolien,** le projet de modification s'est attaché à prendre en compte, comme préconisé par le SCoT, les paysages emblématiques du vignoble reconnus par l'UNESCO. La commune de Sainte-Maure se trouve en effet dans une zone relativement plane, caractérisée par des espaces ouverts dédiés à l'agriculture céréalière, offrant des vues sur la côte viticole de Montgueux en position dominante à l'ouest de l'agglomération. De par sa localisation, la commune s'inscrit dans la zone d'exclusion (à l'ouest) et dans la zone de vigilance (à l'est) de l'aire d'influence paysagère de la zone

d'engagement UNESCO. Afin d'éviter toute co-visibilité entre les parcs éoliens et les coteaux viticoles et dans le respect de la "Charte éolienne des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne", le règlement du PLU introduit un principe d'interdiction des parcs éoliens en zones A et N, en compatibilité avec l'orientation 2.1.20 du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube.

Les zones urbaines autorisent quant à elles les éoliennes domestiques. A noter que la rédaction du règlement écrit en zone UL et UY serait à harmoniser avec celles des autres zones U, en précisant qu'il s'agit bien de réglementer, pour ces secteurs, les éoliennes domestiques.

**Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux**, le projet de modification a été l'occasion de vérifier la bonne prise en compte des zones à risque d'inondation issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'agglomération troyenne, notamment en zone UC.

Les zones humides n'ont pas été reportées sur le plan graphique mais le travail sur la redéfinition de l'enveloppe urbaine et urbanisable s'est en outre appuyé sur la cartographie des zones humides afin d'exclure de la zone constructible les espaces concernés actuellement non bâtis, dans le respect de la logique « éviter-réduire-compenser » relayée par le SCoT, en les intégrant au secteur NP et en protégeant tous les fonds de jardins situés en bordure de cette zone. Cette approche est d'autant plus intéressante qu'elle s'inscrit en complément des mesures de préservation des espaces de respiration (situés entre la vallée de la Seine et la zone UC).

Concernant la protection de la ressource en eau, le zonage a fait l'objet d'une mise à jour du périmètre de captage et redessiné les contours de la zone NK, tenant compte des périmètres immédiat, rapproché et éloigné. De surface moins importante que celui défini en 2013, ce sont plus de 26 ha qui ont été rendus à l'agriculture.

Enfin, la modification du PLU a permis la suppression d'un espace dédié aux carrières aux lieux-dits « Pâturage de Vannes » et « La Grande Pièce » et sa réintégration en zone Np afin de protéger les continuités écologiques de la vallée de la Seine et de maintenir les espaces naturels.

**Concernant l'encadrement géographique des implantations commerciales**, la commune a travaillé sur l'identification d'un espace de centralité en cohérence avec les critères de délimitation donnés par le SCoT, afin de conforter la vitalité commerciale du cœur de bourg. Le règlement écrit est adapté pour autoriser le commerce au sens du SCoT (selon la définition du SCoT précisée en annexe) dans cet espace et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente correspondant au format du commerce de proximité. En dehors de cet espace, seuls sont autorisées les extensions mesurées des commerces existants ainsi que la vente directe, conformément à ce que prévoit le SCoT.

**Concernant le maillage de liaisons douces**, le PLU a été enrichi par le repérage sur le règlement graphique de plusieurs chemins, ruelles et sentiers identifiés et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Des nombreux emplacements réservés (15) répondent aussi à cet objectif de connections, reliant le village depuis son entrée sud-est au hameau de Vannes. Ils sont sacralisés aussi dans le cadre d'une OAP spécifique et sont reportés sur le plan graphique, permettant de poursuivre le développement des pistes cyclables réalisées et d'assurer le retrait des constructions et des clôtures autorisant ces aménagements. Cet apport répond aux orientations du SCoT en matière de maintien et de développement des circulations douces au sein des tissus urbanisés et à l'échelle du territoire.

Enfin, la procédure engagée a été l'occasion de revoir d'autres points du document, comme l'actualisation des emplacements réservés ou l'ajustement de certaines dispositions du règlement écrit, sans incidence sur la compatibilité avec le SCoT.

Pour conclure, et sous réserve de la prise en compte des remarques formulées précédemment, il résulte de la modification n°1 du PLU de la commune de Sainte-Maure un document s'inscrivant désormais en bonne compatibilité avec les objectifs poursuivis par le 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**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping horizontal stroke followed by a vertical line that curves slightly to the right at the top.

**Siège Social**  
1 bd Charles Baltet  
CS 44080  
10014 TROYES CEDEX  
Tél : 03 25 43 72 72

contact@aube.chambagri.fr



Monsieur Denis Pottier  
Hôtel de ville de Sainte-Maure  
132 route de Méry  
10150 SAINTE-MAURE

Troyes, le 30 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en date du 17 Juillet 2025, vous nous avez transmis pour avis la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune. La commune de Sainte-Maure a engagé cette modification pour se mettre en compatibilité avec les objectifs du SCoT des territoires de l'Aube.

Après étude du dossier et au vu des informations transmises :

- Cette modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise à revenir sur le PLU approuvé en 2013 qui présentait un potentiel trop important en extension et confortement de l'enveloppe urbaine.
- Cette révision vise à limiter la consommation d'espace et à maîtriser le développement urbain en supprimant des zones d'urbanisation future, ainsi qu'à l'organisation d'un nouvel échancier d'ouverture de zones urbanisables à plus long terme.
- Le dossier présente une forte amélioration de la sobriété foncière : 10 hectares de zones urbaines et à urbaniser sont reclassés en zones agricoles ou naturelles, dont 3,2 ha en 2AU restitués à l'agriculture. La surface totale classée en zone agricole progresse de 1 265 à 1 298 ha (+33 ha). Le distinguo plus net entre zones naturelles et zones agricoles permet une meilleure lisibilité du document.
- Ces évolutions permettent un meilleur équilibre entre développement urbain et maintien des espaces productifs, en cohérence avec les objectifs du SCoT et du SRADDET
- Les dispositions réglementaires applicables à la zone agricole ne présentent pas de contrainte excessive et permettent la réalisation des constructions nécessaires à l'exploitation.

La Chambre d'agriculture de l'Aube émet donc un avis favorable sur cette modification, saluant le recentrage du développement, la préservation du foncier agricole, et la qualité du travail de mise en compatibilité avec le SCoT.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Alain BOULARD

