

DEPARTEMENT : AUBE

COMMUNE : SAINTE-MAURE

Plan Local d'Urbanisme

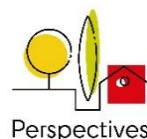
NOTE DE PRESENTATION MODIFICATION N°1

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


Sommaire

Partie 01 : Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique.....	3
Partie 02 : Les objets de la modification n°1 du PLU.....	7
II.1 Mise à jour du diagnostic de territoire dans le rapport de présentation	8
II.2 Modifications du règlement graphique	8
II.3 Modifications du règlement écrit	29
II.4 Adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	35
Partie 03 : Evaluation environnementale.....	37
III.1 Introduction	38
III.2 Motivations apportées aux objets de la modification et solutions de substitution raisonnables	38
III.3 Compatibilité avec les dispositions supracommunales	47
III.4 Impacts potentiels des adaptations du PLU	65
III.5. Résumé Non Technique	91
III.6. Indicateurs de suivi	96
Partie 04 : Conclusion.....	98



Partie 01.

Pourquoi une procédure de modification avec enquête publique



Contexte de la modification n°1 du PLU

Sainte-Maure dispose d'un PLU approuvé le 23 septembre 2013 et modifié et adapté par procédure de modification simplifiée le 22 février 2018, puis de deux révisions allégées le 06 décembre 2018. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole compétente en matière de planification et de documents d'urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) approuvé le 24 janvier 2020, qui, à l'échelle régionale fixe des objectifs de réduction de la consommation des espaces. Le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADDET puisqu'il développe des objectifs de réduction de consommation des espaces cohérents avec le SRADDET. Il détaille des potentiels maximaux d'urbanisation définis pour l'habitat et pour l'activité et des fourchettes adaptées selon les enjeux propres aux différentes unités territoriales (par EPCI).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube est un document d'urbanisme et de planification stratégique. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement durable à l'échelle d'un large territoire. Le SCoT veille à la cohérence des projets et des actions pour tout ce qui concerne l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique et commercial, la préservation de l'environnement, les espaces agricoles...

Ainsi, le PLU doit être compatible avec le SCoT. Pour cela, il a donc fait l'objet d'une analyse de la part du Syndicat DEPART qui a noté que le PLU de Sainte-Maure est compatible sur de nombreux points : localisation préférentielle des équipements en centralité, liaisons et connexions urbaines, maillage de liaisons douces, règles adaptées à la diversification des formes d'habitat, gestion des interfaces entre zones de vocation différente, encadrement des formes architecturales et intégration des constructions, protection des éléments structurants du paysage, préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces agricoles...).

Lors de son analyse des PLU de l'aire du SCoT des Territoires de l'Aube, le Syndicat DEPART a relevé quelques sujets d'incompatibilité du PLU de Sainte-Maure. Ces points d'incompatibilité majeurs ou justifiant une évolution du document sont :

- Un écart foncier constaté avec le potentiel offert par le SCoT, la localisation et le dimensionnement des différentes zones à urbaniser ;

Potentiel foncier constructible pour l'habitat entre 2020 et 2035 défini par le SCoT :

- Potentiel foncier moyen : 8,2 ha
 - Potentiel foncier haut : 10,7 ha
- Le défaut d'encadrement du développement éolien au regard des enjeux de co-visibilité avec le vignoble ;
 - Le défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune ;
 - Le manque de dispositions réglementaires pour assurer la protection des éléments de patrimoine.



Au regard de ces sujets, la commune, en accord avec les services de l'Etat, a choisi de procéder à une modification du PLU qui vise à :

- Revoir le dimensionnement des zones AU qui présentent un potentiel constructible important.
- Comptabiliser finement les espaces encore potentiellement constructibles au sein de la zone urbaine UC, et envisager d'identifier les "espaces de respiration" (boisements, vergers, jardins, parc remarquable, etc.) participant à l'identité villageoise et au cadre de vie qui pourraient faire l'objet d'une protection (par exemple au titre de la loi paysage), pouvant ainsi être soustraits de la comptabilité des "dents creuses" ;
- Améliorer le PLU sur certaines thématiques (protection d'espaces de respiration au sein ou en frange du tissu urbanisé, préservation d'éléments de patrimoine bâti traditionnel et d'éléments ponctuels du paysage, recours aux essences végétales locales en zone à urbaniser, préservation d'itinéraires de promenade, intégration du bâti agricole, prise en compte du risque inondation, des zones humides, encadrement des activités tertiaires, espaces économiques, ...
- Adapter le règlement écrit, revoir les OAP et prendre en compte certains autres points du SCoT : encadrement du commerce, de l'éolien (éolien domestique aussi), ...

Choix de la procédure

En application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

La modification du PLU de Sainte-Maure ne vise que la compatibilité avec le SCoT des territoires de l'Aube et ne revoit pas les zones agricoles A et naturelle N, ni les secteurs spécifiques telles que les zones d'activités UY et 2AUY ou celle du lycée agricole 1AUC.

En termes de zonage, la modification permet de réduire les surfaces constructibles dédiées à l'habitat et développe la protection des espaces de jardins et vergers dans la zone urbaine pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-38 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153-41 du code de l'urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La reprise du PLU portant sur la réduction des surfaces constructibles et l'adaptation du règlement et des OAP, une procédure de modification « de droit commun » a été engagée.

Partie 02.

Les objets de la modification n°1 du PLU



II.1. MISE A JOUR DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

Les données socio-démographiques et environnementales présentées dans le rapport de présentation sont actualisées dans un document annexé à la présente note, afin d'assurer la cohérence du document.

Ce document annexé permet également de présenter en détails le contexte de la modification du PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Ainsi, le document annexé présente une synthèse des points de compatibilité du PLU avec le SCoT et une analyse détaillée des points d'incompatibilité.

II.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

II.2.a. Analyse de la consommation d'espaces passée

Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube en matière de potentiel foncier.

Pour cela, il convient d'analyser la consommation d'espaces au cours de la décennie précédente.

Consommation d'espaces totale au cours des 10 dernières années : 2015-2025 :

L'analyse des photos aériennes, des bandes de données parcellaires, des données communales ont permis de déterminer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers moyenne des 10 dernières années, soit entre 2015 et 2025.

Ce sont 12,1 ha d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés de 2015 à 2025 :

- Consommation pour les activités : 7,3 ha*
- **Consommation pour l'habitat : 4,8 ha**

** S'agissant des zones dédiées aux activités économiques, le SCoT a travaillé avec les services de l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole qui a la compétence pour rédiger un document spécifique les concernant. Il apparaît alors que ces surfaces sont compatibles avec le SCoT et ne font pas l'objet de la présente modification.*

Consommation d'espaces pour l'habitat selon la période de référence du SCoT des Territoires de l'Aube :

Le SCoT détermine des potentiels fonciers pour l'habitat à l'échelle de chaque EPCI selon une période de référence établie à partir de l'approbation du document, soit entre 2020 et 2035.

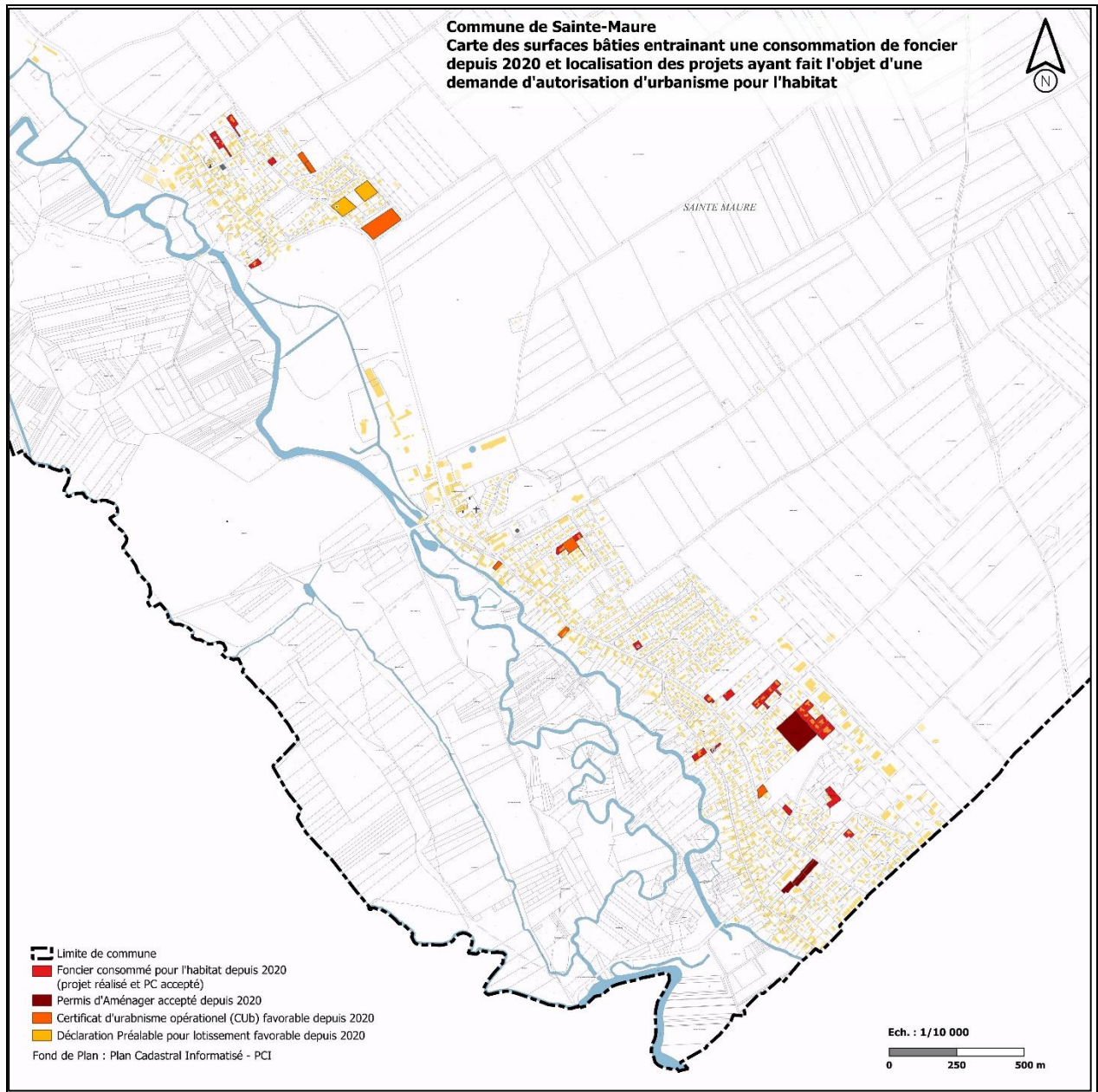
Ainsi, **la commune peut prétendre, au regard de son poids démographique à :**

- Potentiel foncier moyen : 8,2 ha
- **Potentiel foncier haut : 10,7 ha**

➔ La prise en compte du potentiel foncier haut se justifie par le développement passé de la commune (+ 2% de croissance) et la position stratégique en première couronne dans l'agglomération.

Afin de définir un projet de PLU cohérent avec cette période de référence, la consommation d'espaces passée entre 2020 et aujourd'hui (2025) est analysée afin de l'intégrer au potentiel foncier permis par le SCoT. Cette analyse se base sur l'ensemble des autorisations d'urbanisme acceptées (Permis d'Aménager, Permis de Construire, Déclaration Préalable et Certificat d'Urbanisme opérationnel).

On constate que 5,65 ha d'espaces agricoles et naturels ont été consommés pour l'habitat entre 2020 et 2025. Cette surface est comprise dans le potentiel foncier auquel la commune peut prétendre pour l'accueil d'habitat sur la période 2020 – 2035 au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur.

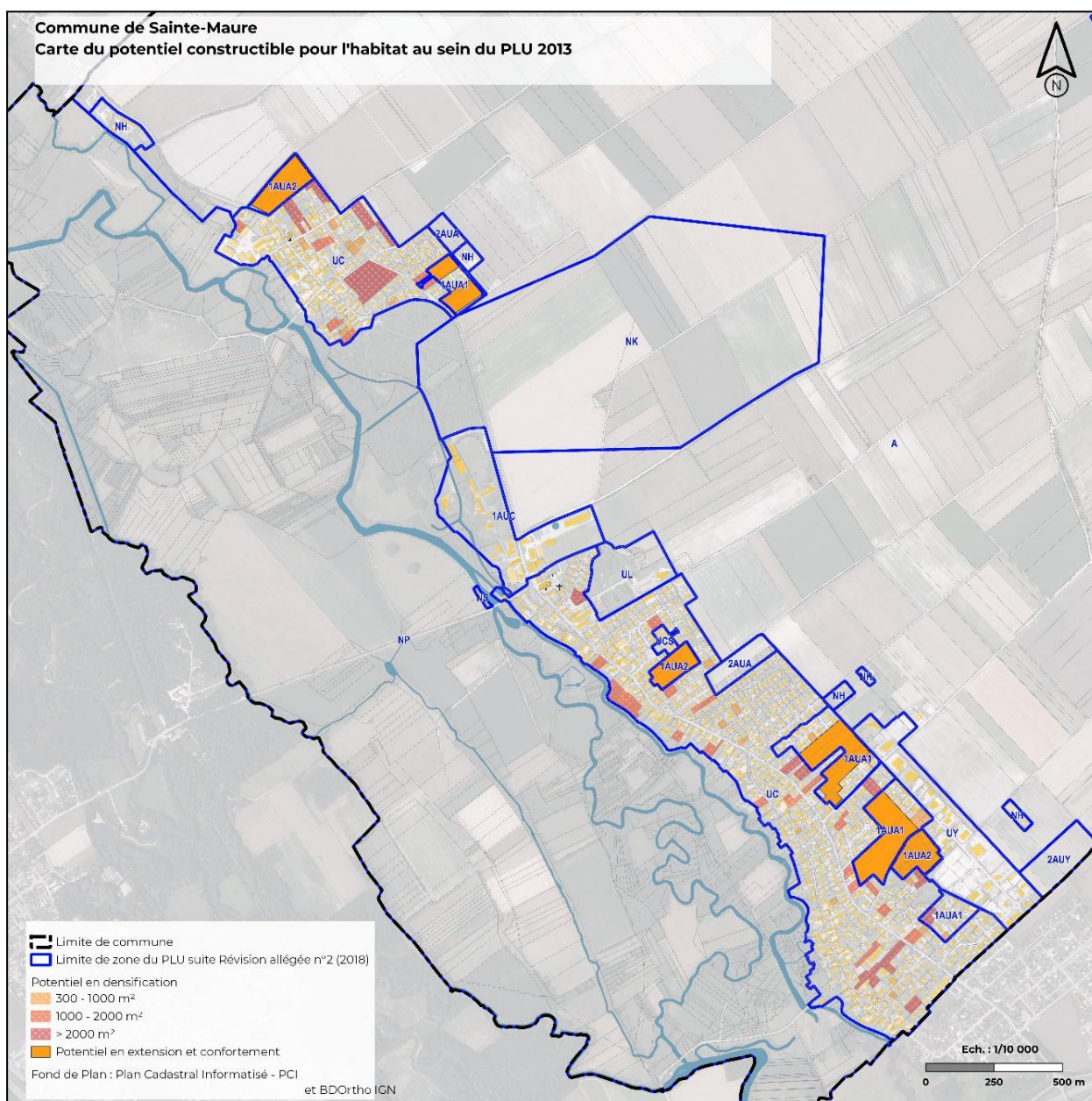


II.2.b. Bilan du potentiel constructible du PLU de 2013

Le zonage du PLU approuvé en 2013, compte, en 2025, **25 hectares inscrits en zones urbaines et en zones d'urbanisation future pour l'habitat** dont :

- Un potentiel en **densification** brut de **11 hectares** (6,6 ha sur Ste-Maure/Culoison et 4,4 ha sur Vannes).
- Un potentiel en **extension et confortement** de l'enveloppe urbaine (nécessitant des aménagements) de **14 hectares**.

A noter que le PLU approuvé en 2013 a également identifié un potentiel « bloqué » à l'urbanisation de 3,2 ha en zone d'urbanisation future 2AU. Ce potentiel n'est pas intégré au potentiel restant en 2025 puisque conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU d'un PLU de plus de 6 ans suivant sa création est soumise à une procédure de révision du document d'urbanisme. De plus, cette ouverture est uniquement possible si la zone a fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.



II.2.c. Adaptation du zonage dans le cadre de la mise en compatibilité avec le potentiel foncier pour l'habitat du SCoT

Travail sur les dents creuses et espaces de respiration

L'analyse du potentiel constructible en densification, concerne, au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), les espaces libres de constructions entre deux parcelles bâties, dites « dents creuses », les cœurs d'îlots accessibles pouvant accueillir des constructions ainsi que les parcelles bâties de taille importante pouvant faire l'objet d'une division foncière.

L'identification du potentiel en densification concerne donc les espaces disponibles inscrits dans l'enveloppe urbaine bâtie, où les capacités en termes de réseaux et d'équipements sont suffisantes, et hors contraintes et sensibilités environnementales importantes (inondation, zones humides, sols pollués...). De ce fait, au sein des enveloppes urbaines, ont été identifiées les parcelles et subdivisions parcellaires, ne présentant pas de surfaces bâties, entre deux parcelles bâties à 2025 pour une vocation d'habitat (voir carte page précédente).

Au terme de cette analyse, une identification précise de l'ensemble des jardins, vergers et des espaces de respiration à préserver a été menée.

Cette analyse se base sur la définition du SCoT des Territoires de l'Aube en matière d'espaces de respiration qui sont définis comme les espaces libres et/ou non bâtis au sein et aux franges des tissus urbains ou villageois, participant à la qualité du cadre de vie, des paysages ou à la trame verte et bleue du territoire. Il peut s'agir de jardins ou fonds de jardins, maraichages, vergers, parcs, haies, mails plantés, plantations d'alignement, boisements, cœurs d'îlots verts, prairies, ripisylves (végétation bordant les milieux aquatiques), mares, etc...

Les justifications suivantes sont apportées quant au choix de définir ou non des espaces protégés au titre de l'article L.151-19 CU :

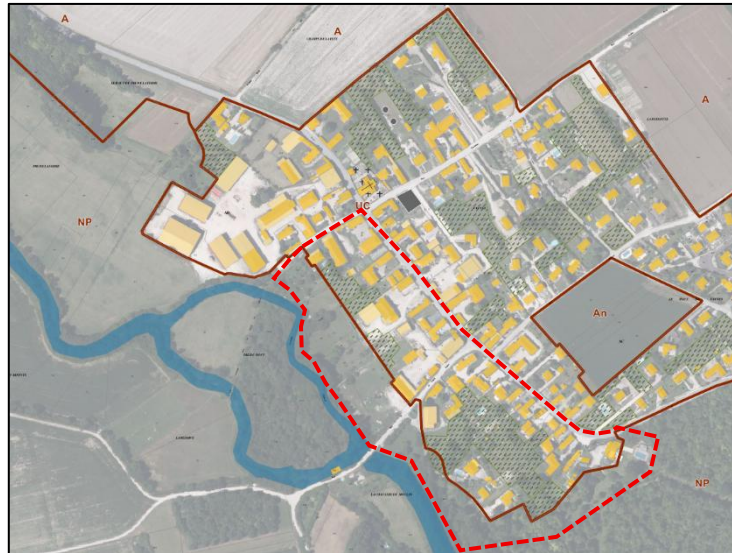


Vallée de la Seine et du Melda :

Au cours des études, il est mis en évidence la présence de plusieurs terrains libres situés entre le cours d'eau du Melda et la route de Vermoise au hameau de Vannes et la route de Méry à Sainte-Maure. Ces terrains sont en majorité concernés par la présence de zones à dominante humide ou se situent en double front bâti. Etant donné les enjeux environnementaux, de protection de populations face aux risques et paysagers liés à la vallée de la Seine et du Melda.

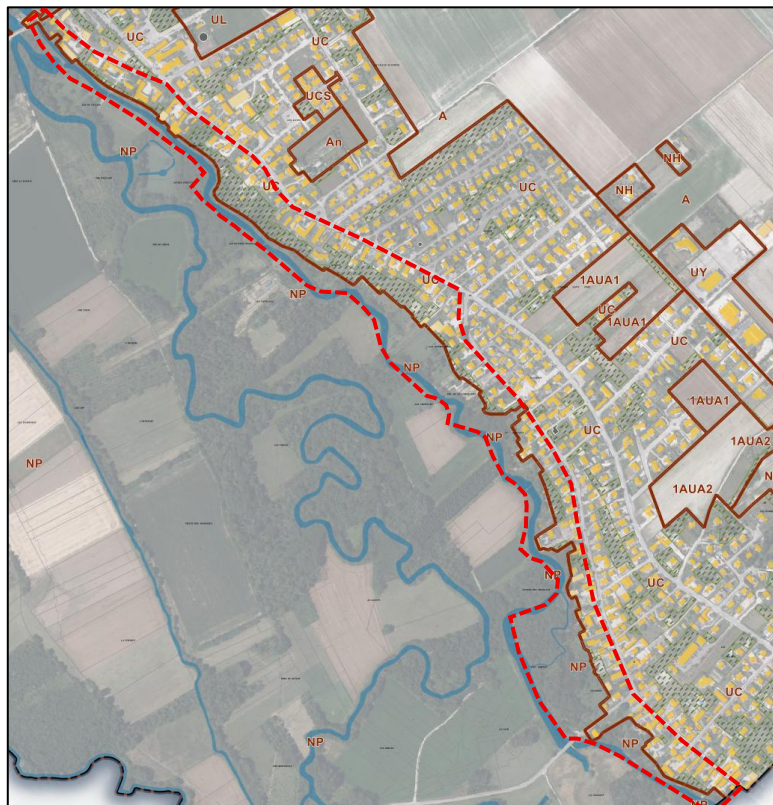
⇒ Il est décidé de ne pas permettre la densification de ces espaces. La modification entraine donc une évolution de la zone urbaine et la mise en place d'une trame « jardin » en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Extrait du zonage suite modification n°1 du PLU - Vallée de la Seine et du Melda au hameau de Vannes

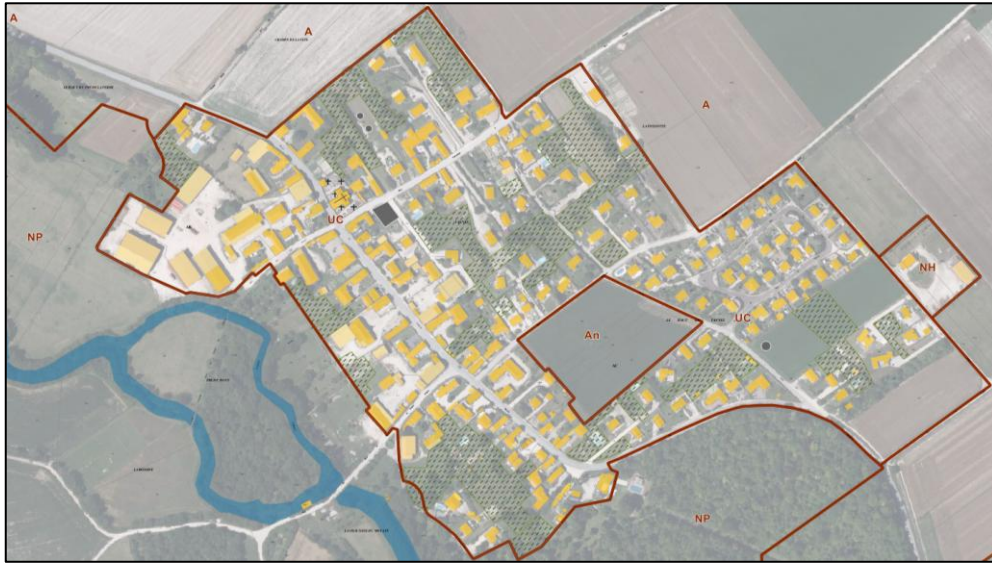


Extrait du zonage suite modification n°1 du PLU

Vallée de la Seine et du Melda au village de Sainte-maure et hameau de Culoison



Extrait du zonage suite modification n°1 du PLU - Hameau de Vannes :



Les parcelles AB17 et 102 situées le long de la rue Traversière semblent difficilement aménageables sur toute leur longueur. Il en est de même pour les parcelles AB3, 4 et 5 et le fond de la parcelle AB6.

⇒ Il est décidé de protéger les fonds des parcelles au sein de la trame jardin. De cette façon, seule une bande constructible sera définie le long de la rue Traversière en cohérence avec l'implantation historique des constructions.

La parcelle AB117 identifiée comme dent creuse est en réalité concernée par une construction n'apparaissant pas encore sur le fond de plan cadastral informatisé.

⇒ La présence de cette construction est précisée sur le fond de plan cadastral informatisé et la parcelle n'est pas considérée comme dent creuse.

Les parcelles situées entre la rue Traversière et la rue Mignot comportent de nombreux espaces jardinés liés à des constructions existantes. Ces espaces ne sont pas suffisamment desservis pour accueillir de nouvelles constructions et participent au cadre de vie de qualité du village.

⇒ Il est décidé de protéger les fonds des parcelles au sein de la trame jardin. Il s'agit notamment des parcelles AB83, 126, 82, 84, 77 et 75.

La parcelle AB107 a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel en vue de la réalisation d'une construction le long de la rue Mignot. Le fond de la parcelle AB107 se situe dans le prolongement de la trame jardin définie sur les parcelles AB83, 126, 82, 84, 77 et 75.

⇒ Il est décidé d'identifier le fond de la parcelle AB107 au sein de cette trame jardin. Ce choix permettra ainsi la réalisation du projet le long de la rue Mignot tout en préservant le cœur d'îlot vert.

La parcelle AC14 a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel datant de 2020. Ce certificat d'urbanisme n'ayant pas été renouvelé, les droits à construire sur cette parcelle ne sont plus gelés. Il apparaît que cette parcelle se situe dans la continuité d'un cœur d'îlot vert constitué des fonds de parcelles AC3, 4, 5, 7, 8 et 139 et se situent à proximité immédiate de zones humides et à dominante humide et de corridor écologique de la vallée de la Seine et du Melda.

⇒ Il est décidé d'identifier ce cœur d'îlot au sein de la trame jardin.

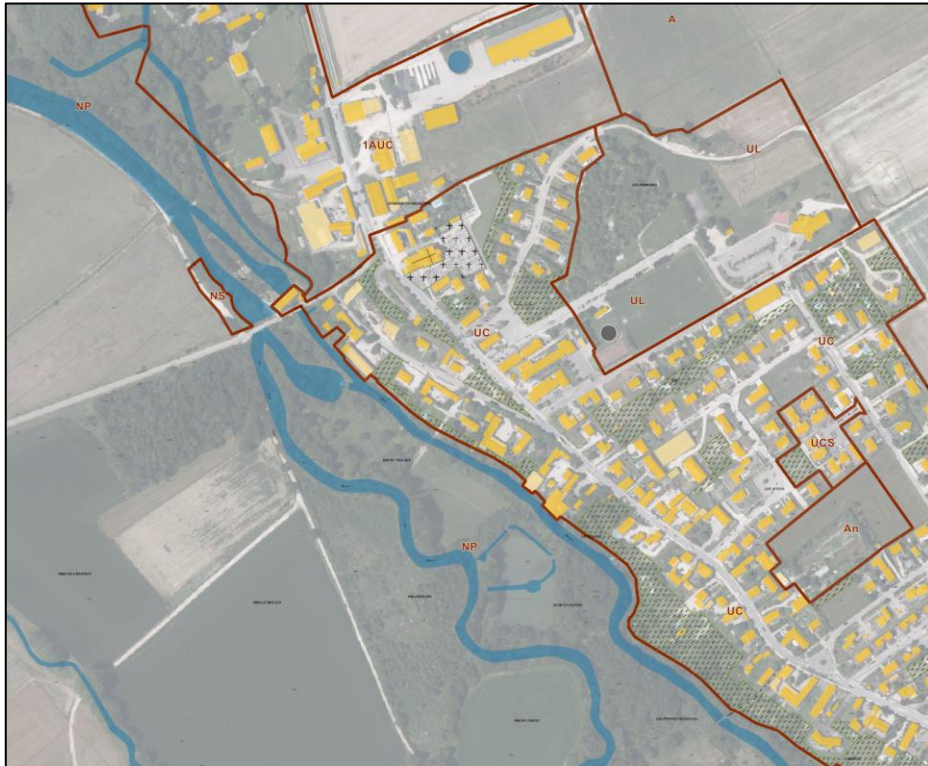
Les parcelles AC22, 23, 24 et 25 sont aujourd'hui cultivées et déclarées à la PAC. Il est précisé que ces parcelles sont liées à une exploitation pérenne. La surface importante de ce secteur pourrait être bloquante dans le cadre du projet global en matière de calcul du potentiel foncier en application des objectifs du SCoT. De plus, il apparaît que la surface du secteur d'environ 1,5 hectare entrainerait de nombreux flux routiers pouvant remettre en cause le bon fonctionnement de la rue Mignot et du chemin de Méry.

⇒ Au vu de ces éléments, il est décidé de protéger ces terrains agricoles dans l'attente d'un projet d'ensemble ou de besoins particuliers en matière de création de logements.



Village de Sainte-Maure et hameau de Culoison :

Extrait du zonage suite modification n°1 du PLU - Village de Sainte-Maure



La partie de la parcelle AD188 classée au sein de la zone UC n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions puisque celle-ci se situe dans le prolongement du parc des Perrières lié aux équipements sportifs et de loisirs de la commune. Cette parcelle est notamment occupée par le Monument aux Morts et des aménagements paysagers.

⇒ Il est décidé d'identifier cette partie de la parcelle AD188 au sein d'une trame jardin ou espace public au titre de l'article L151-19.

La parcelle AD171 située rue de la Vallée au Comte est actuellement occupée par un espace paysager lié à la construction des logements séniors.

⇒ Il est décidé d'identifier l'aménagement au sein de la trame jardin.

La parcelle AD98 est identifiée comme l'accès pour l'aménagement de la zone d'urbanisation future 1AUA2 située entre la rue du Four et la rue de la Vallée au Comte.

⇒ Dans le cadre des réflexions portant sur les zones d'urbanisation future, il est décidé de maintenir cette parcelle comme constructible au sein de la zone UC.

La parcelle AD39 située le long de la rue des Accins constitue le jardin de la construction existante sur la parcelle AD18.

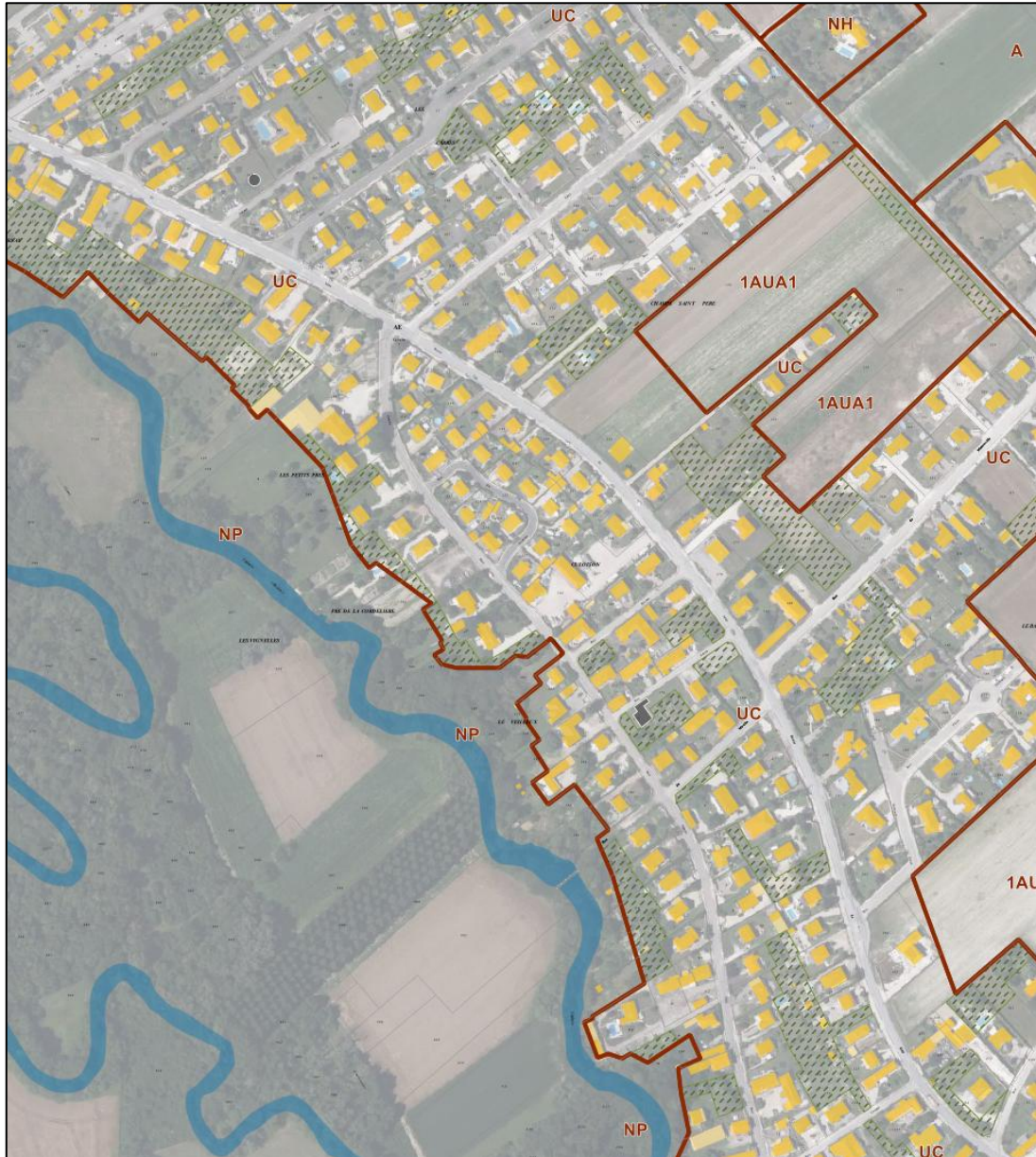
⇒ Il est décidé d'identifier cette parcelle au sein de la trame jardin.

Les constructions existantes le long de la rue Auguste Renoir ont fait l'acquisition de parcelles supplémentaires en arrière de construction afin de se constituer des jardins plus importants. Il s'agit des parcelles AE286 à 299.

⇒ Il est décidé d'identifier ces parcelles au sein de la trame jardin.



Extrait du zonage suite modification n°1 du PLU - Hameau de Culoison – Nord



Les constructions implantées le long de la route de Méry présentent encore des formes de parcelles dites « en lanières » ayant pour conséquence la présence de fonds de parcelles et de cœurs d’îlots verts.

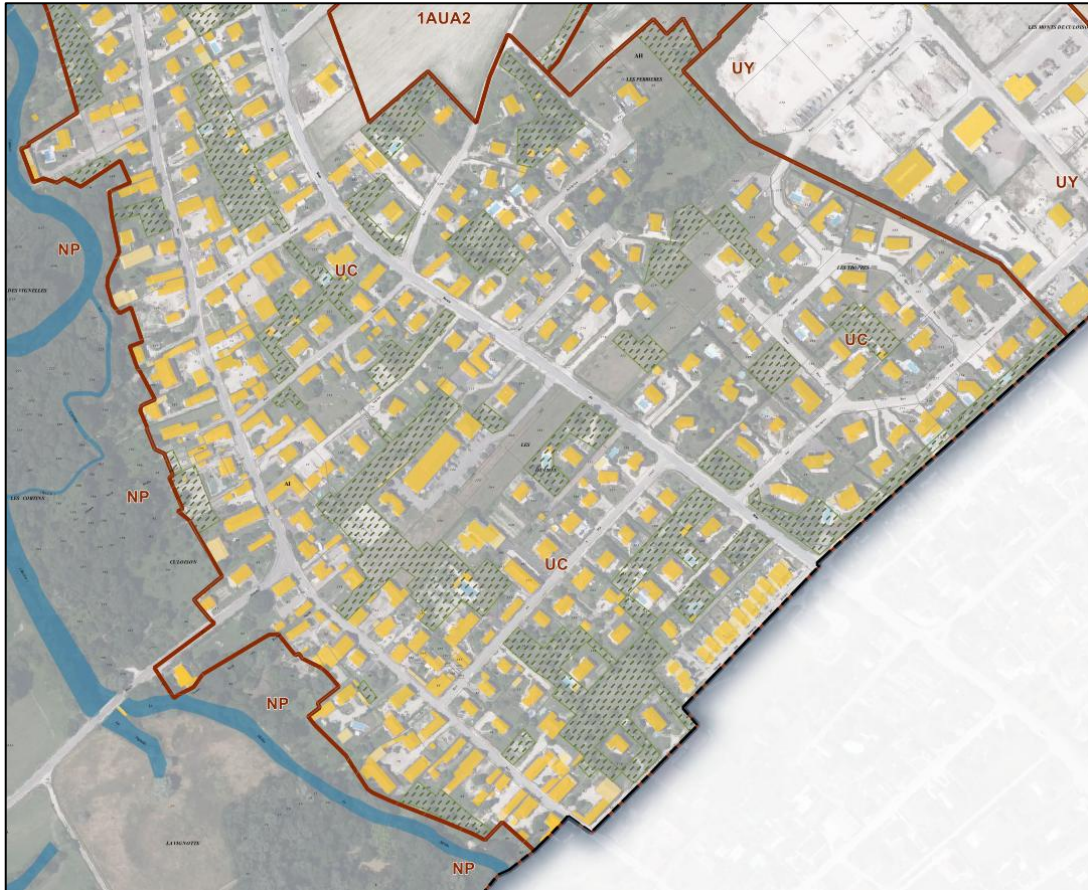
⇒ Les élus souhaitent préserver ces quelques espaces jardinés qui n’ont pas connu de division foncière et de densification en double ou en triple front bâti. Il s’agit notamment des parcelles AE6, 155, AH125 et 83. De cette façon, seule une bande constructible sera définie le long de la route de Méry en cohérence avec l’implantation historique des constructions.

Les parcelles situées entre la route de Méry et la Grande Rue comportent de nombreux espaces jardinés liés à des constructions existantes. Ces espaces ne sont pas suffisamment desservis pour accueillir de nouvelles constructions et participent au cadre de vie de qualité du village.

⇒ Il est décidé de protéger les fonds des parcelles au sein de la trame jardin. Il s’agit notamment des parcelles AI 174, 54, 271, 42, 257, 260, 261, 37, 38, 120, 121.



Extrait du zonage suite modification n°1 du PLU - Hameau de Culoison – Sud



La parcelle AE267 est identifiée comme dent creuse, mais accueille actuellement une activité économique. Cette parcelle servant d'espace de stockage.

⇒ Cette parcelle ne sera pas identifiée comme du potentiel de densification.

Les parcelles AI262, 263, 264, 265, 272 et 259 ont fait l'objet d'un permis d'aménager au nom de la commune pour la construction d'une habitation. Il est précisé que la parcelle AI240 n'est pas incluse dans le périmètre du permis d'aménager mais sera desservie par la voie nouvelle.

⇒ Les parcelles concernées par le permis d'aménager seront bien comptées comme potentiel de densification ; il en sera de même pour la parcelle AI240 qui sera correctement desservie.

La partie Ouest de la parcelle AD101 située le long du chemin rural dit « la ruelle de la voie du Four » présente des enjeux environnementaux identifiés dans la vallée de la Seine.

⇒ Il est décidé de l'identifier comme espace jardin dans la continuité de l'espace protégé existant.

Les parcelles AH321 et 317 sont respectivement desservies par la route de Méry et par la rue Marcel Gérard. Les élus souhaitent préserver la constructibilité de ces parcelles correctement desservies.

⇒ Ces parcelles seront bien comptabilisées comme potentiel de densification.

La parcelle AH212 constitue le jardin de la construction voisine située sur la parcelle AH190.

⇒ Cette parcelle sera identifiée au sein de la trame jardin.



Ainsi, il résulte de cette identification la définition d'espaces protégés au titre de l'article L.151-19 CU pour une surface de 19 ha et l'identification d'un potentiel foncier en dents creuses de 3,15 ha.

Cependant, ces terrains de la zone urbaine ne sont pas toujours libérables du fait du phénomène important de rétention foncière qui s'applique sur le village.

La commune ne souhaite pas que le gel de ces parcelles situées au sein de l'espace urbain compromette les objectifs de développement fixés au sein du PLU.

Les études du PLU ont permis de définir un taux de rétention foncière d'environ 30% par rapport à l'ensemble des surfaces pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions en dents creuses.

La commune a tenu compte de ce taux de rétention au sein de la zone urbaine pour établir son projet d'accueil de nouveaux habitants et en tiendra compte lors de la présentation du potentiel constructible du PLU.

En appliquant ce taux de rétention foncière, le potentiel foncier réel en dents creuses est de 2,15 ha.

Travail sur zones d'urbanisation future

Pour rappel, le zonage du PLU approuvé en 2013 présente un potentiel **en extension et confortement** de l'enveloppe urbaine (nécessitant des aménagements) de **14 hectares**.

Face à ce potentiel trop important par rapport aux objectifs du SCoT, la modification n°1 du PLU vise à supprimer des zones d'urbanisation future et à organiser un nouvel échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones conservées.

A noter que les zones d'urbanisation future 2AU d'une surface totale de 3,2 ha sont en totalité reclassées en zone agricole.

Les justifications suivantes sont apportées quant au choix de supprimer ou non des zones d'urbanisation future et à l'organisation d'un nouvel échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones conservées :



Hameau de Vannes :

La zone 1AUA1 définie entre le chemin de Méry et le chemin de la Pierre a fait l'objet d'une première phase de construction, d'un certificat d'urbanisme opérationnel (parcelle AC81), d'une déclaration préalable pour lotissement (parcelle AC73) et d'un premier permis de construire sur la parcelle AC73.

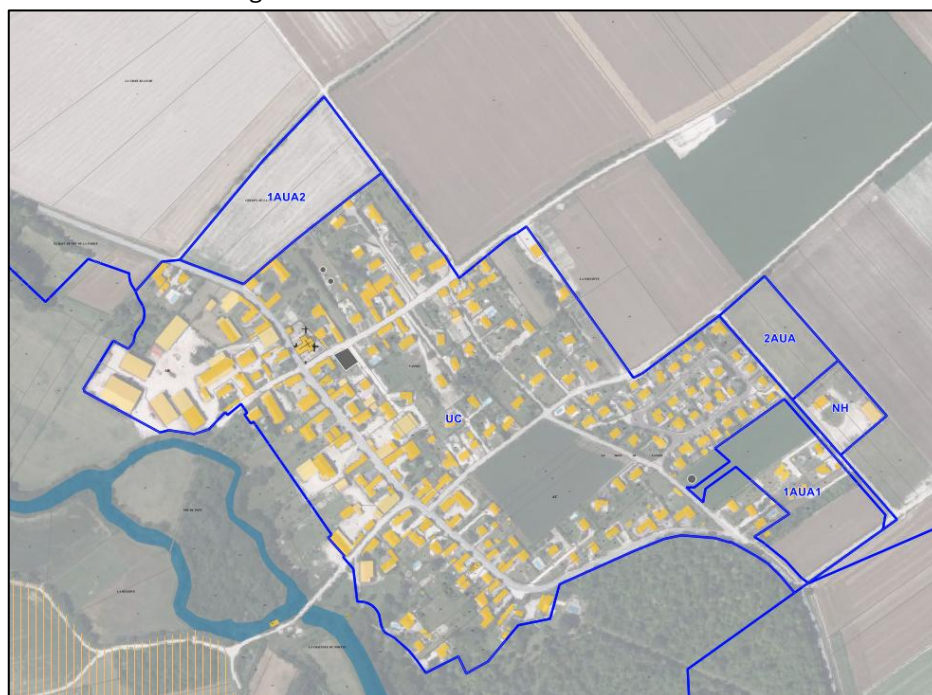
Il est noté la présence d'une haie importante sur la parcelle AC80 garantissant un espace tampon végétal entre la première phase de construction et la parcelle AC81.

⇒ *Etant donné ces éléments, il ne semble pas possible de revenir sur le caractère constructible de cette zone d'urbanisation future. Cependant, la haie existante sur la parcelle AC80 sera protégée au titre des Espaces Boisés Classés. De plus, au vu de la division parcellaire présentée au sein de la déclaration préalable sur la parcelle AC73, il est décidé de définir une trame jardin au cœur de la parcelle.*

L'urbanisation de la zone 1AUA2 n'apparaît pas comme prioritaire dans le phasage du PLU actuel et que sa position en extension de l'urbanisation ne correspond pas à la volonté des élus et aux orientations du SCoT contrairement aux autres zones d'urbanisation future qui constituent des enclaves agricoles.

⇒ *Il est décidé de la reclasser en zone agricole puisque celle-ci ne répond pas aux orientations et objectifs du SCoT en matière de surface et de positionnement.*

Extrait du zonage avant modification n°1 du PLU - Hameau de Vannes



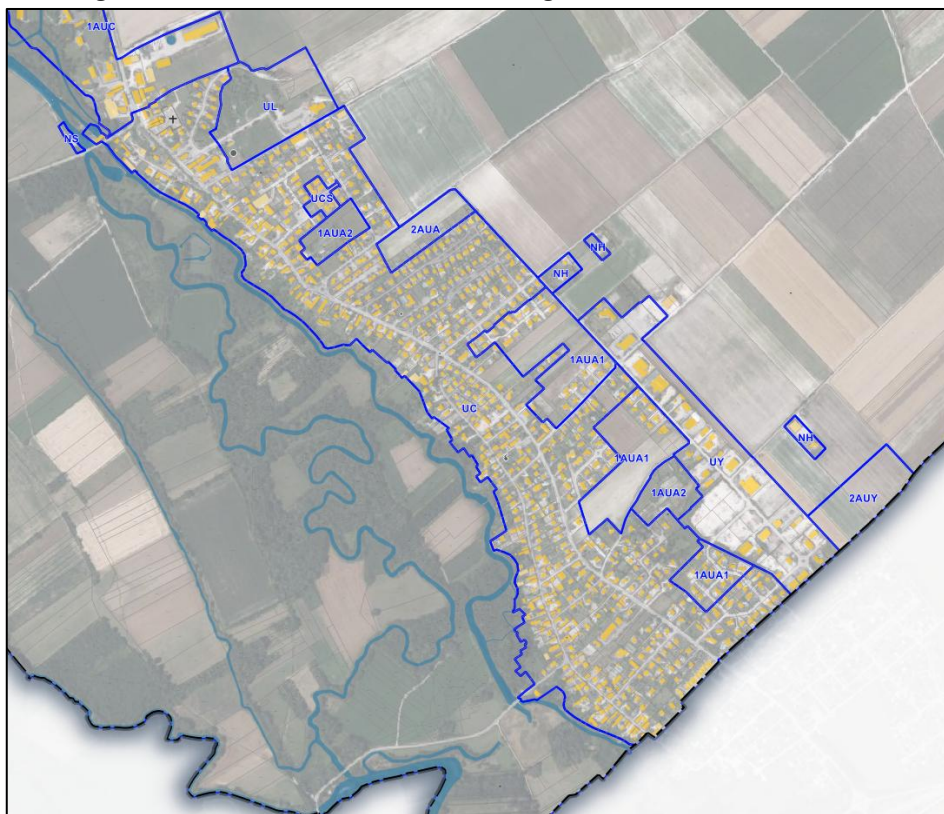
Village de Sainte-Maure et hameau de Culoison :

La zone 1AUA2 accessible depuis la rue des Accins et depuis l'emplacement réservé défini rue du Four n'est pas maintenue comme zone d'urbanisation future. Il apparaît que cette zone n'est pas prioritaire à court terme.
 ⇒ Il est donc décidé de préserver uniquement une bande constructible le long de la rue des Accins dans la continuité des constructions existantes.

Les autres zones d'urbanisation future 1AUA1 et 1AUA2 sont maintenues et réorganisées en termes de phasage :

⇒ L'urbanisation de la partie Sud de la zone 1AUA1 et la zone 1AUA2 rue des Perrières sera différée à 2035. Il est également décidé de revoir l'organisation de ces zones en y définissant des espaces verts et jardins à préserver. Il s'agit ainsi d'identifier en espaces verts et jardins, les parcelles AE154, 341, 344, 148 rue Bourbelon, les parcelles AE278, 327, 336, 340 rue de Massonville et les parcelles AH42, 44, 45, 46, 50, 51, 258, 259 au lieu-dit « les Perrières ».

Extrait du zonage avant modification n°1 du PLU - Village de Sainte-maure et hameau de Culoison



Ainsi, il résulte de ce travail sur les zones d'urbanisation future l'identification d'un potentiel foncier en extension de 2,9 ha à court terme et de 3 ha à long terme.



Bilan du potentiel constructible pour l'habitat et des surfaces du PLU

	Surface prise en compte par le SCoT 2020 - 2035	Méthode de calcul
Constructions réalisées ou acceptées (2020 - 2024)	5,65 ha	Base PA, PC, CUB, DP
Potentiel foncier projeté en dents creuses	2,15 ha (3,15 ha brut)	Taux de rétention foncière de 30% appliqué
Potentiel foncier projeté en zone 1AUA1 – ouvert à l'urbanisation	2,9 ha	
TOTAL à court terme	10,7 ha	
Potentiel foncier projeté en zone 1AUA2 – bloqué jusqu'en 2035	3	
TOTAL à long terme	13,8 ha	

Le PLU présente donc un potentiel foncier pour l'habitat à court terme de 10,7 ha et un potentiel à long terme de 3 ha.

Ce bilan est cohérent avec les objectifs du SCoT qui définit un potentiel foncier maximum de 10,7 ha pour l'habitat à l'horizon 2035.

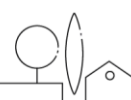
De plus, ce sont 10 ha des zones urbaines et à urbaniser qui sont redonnées aux espaces naturels et agricoles et 19 ha d'espaces jardins et vergers qui participe à une garantie de végétalisation des sols et de perméabilité des sols



P.L.U.	Vocation de la zone	Surface suite Révision alléguée n°2 (Ha)	Surface suite Modification n°1 (Ha)	Différence RA n°2 et Modif. n°1 (Ha)
Zones urbaines		127,27	133,61	+ 6,34
UC	Zone destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non	106,02	112,56	+ 6,54
UCS	Zone destinée principalement à de l'habitat individuel intergénérationnel (seniors notamment)	0,64	0,64	0,0
UL	Zone à vocation de sports et loisirs	6,21	6,21	0,0
UY	Zone à vocation d'accueil des activités économiques	14,40	14,20	- 0,2
Zones à urbaniser		43,18	25,96	- 17,22
2AUA	Réserve foncière inconstructible	3,26	0,00	- 3,26
1AUA1	Zone d'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat urbanisable dès approbation du P.L.U.	15,84	4,3	- 11,54
1AUA2	Zone d'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat urbanisable à partir de 2036	5,79	3,37	- 2,42
1AUC	Zone réservée aux constructions du lycée	14,83	14,83	0,0
2AUU	Zone d'urbanisation future à long terme destinée principalement à de l'activité économique	3,46	3,46	0,0
Zones agricoles		1265,59	1298,3	+ 32,71
A	Zone agricole	1265,59	1295,4	+ 29,81
An	Zone agricole inconstructible	0,00	2,9	+ 2,9
Zones naturelles		660,93	638,36	- 22,57
NP	Zones naturelles humides	444,10	448	+ 3,9
NF	Zone naturelle comportant une Z.N.I.E.F.F.	115,42	115,42	0,0
NK	Zone de protection des captages d'eau potable	92,52	65,95	- 26,57
NV	Zone de vignes et vergers	4,07	4,07	0,0
NH	Zone comprenant des constructions préexistantes isolées en zone agricole ou naturelle	3,78	3,78	0,0
NZ	Zone où seule la reconstruction des constructions existantes est autorisée	0,97	0,97	0,0
NS	Zone réservée au stationnement provisoire des caravanes	0,17	0,17	0,0
Total zones agricoles et naturelles		1926,52	1936,66	+ 10,14
Total général		2096,29	2096,23	
Dont Espace Boisé Classé		206	206	0,0
Dont espaces jardins et vergers		0,0	19	+ 19

En conclusion, La mise en compatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube vise à retravailler le zonage en profondeur pour le rendre compatible du point de vue des surfaces.

Ainsi, ce sont 10 ha de zones urbaines et zones d'urbanisation future qui sont reclassés en zones naturelles et agricoles.



II.2.d. Adaptation du zonage dans le cadre des réflexions sur les mobilités

Le PLU de 2013 a permis de définir de nombreux emplacements réservés dédiés au développement de cheminements doux et à l'amélioration de l'accessibilité des zones d'urbanisation future. La modification n°1 du PLU est l'occasion de faire un point sur les emplacements réservés (ER) à maintenir, à supprimer et à créer.

Ainsi, la modification n°1 du PLU vise à :

- Maintenir les ER1, 2 et 3 : non réalisés en 2025, restent pertinents dans le cadre du schéma global de développement des cheminements doux.
- Supprimer l'ER4 : celui-ci ne se situe pas dans la continuité des aménagements réalisés ou envisagés.
- Supprimer en partie l'ER5 : la partie est supprimée sur les parcelles AC100 et 93 puisque le recul souhaité est déjà réalisé. Les autres parties de l'emplacement réservé sont maintenues et prolongées sur les parcelles AC17, 109, 108 et 106 permettant de créer une continuité entre la rue Traversière à Vannes et le chemin de la Pierre en passant par la rue Mignot.
- Supprimer en partie l'ER6 : la partie située le long du chemin de la Pierre est supprimée puisque celle-ci ne se situe pas dans la continuité des aménagements réalisés ou envisagés. Seule la partie située au Sud de la parcelle AC87 est maintenue.
- Supprimer l'ER7 : celui-ci se situe sur un talus difficilement aménageable et un projet de voie en sens unique pour la rue Germain Berton, permettra d'élargir les accotements sans utiliser cet emplacement réservé.
- Supprimer l'ER8 : la zone 1AUA2 devant être desservie par cet emplacement réservé est en partie rendue inconstructible.
- Maintenir l'ER9 : non réalisé en 2025, reste pertinent dans le cadre du schéma global de développement des cheminements doux.
- Supprimer en partie l'ER10 : la partie le long de la rue Saint-Charles est supprimée puisque celle-ci ne se situe pas dans la continuité des aménagements réalisés ou envisagés. La partie située le long du chemin dans le prolongement de la rue Bourbelon est maintenue.
- Supprimer l'ER11 : l'accès à créer pour desservir la zone d'urbanisation future du « Champ Saint-Père » depuis la route de Méry classé en zone UC est intégré au secteur soumis à OAP. De cette façon, la commune s'assure que cet accès sera réalisé sans nécessité d'acquérir le foncier nécessaire à sa création. Dans ce cadre l'emplacement réservé n°11 dédié à cet accès n'est plus nécessaire.
- Supprimer l'ER12 : la commune a déjà acquis les parcelles concernées.

De plus, de nouveaux emplacements réservés sont créés entre le chemin de la voie du Four et la rue Germain Berton, le long de la rue des Accins, le long de la rue Bourbelon. Ces emplacements réservés permettront de poursuivre les aménagements cyclables réalisés ou envisagés et d'assurer le retrait des constructions et des clôtures pour assurer la réalisation de ces aménagements.

Un nouvel emplacement réservé est également créé le long du chemin des Perrières afin d'assurer une largeur minimale du chemin de 8 mètres dans le cadre du futur aménagement du secteur classé en zone 1AUA2.



II.2.e. Adaptation du zonage dans le cadre de l'identification de chemins et ruelles à préserver – Art. L.151-38 CU

Le village de Sainte-Maure et le hameau de Vannes présentent encore des chemins et ruelles permettant de rejoindre à pied le cours du Melda.

Il s'agit des ruelles et chemins suivants :

- Ruelle des Barrois (Sainte-Maure) ;
- Chemin dit « Ruelle Niglas » (Sainte-Maure) ;
- Chemin de la Voie du Four (Sainte-Maure) ;
- Ruelle de la Mayennotte (Vannes).

Ces chemins étaient plus nombreux par le passé mais ont été supprimés, privatisés ou aménagés afin de desservir plusieurs constructions.

Afin d'identifier ces itinéraires et d'assurer le maintien de ces derniers en espaces piétons, ces derniers sont identifiés sur le règlement graphique et le règlement précise que les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers cycles et piétonniers et leur continuité doit être assurée. De cette façon, aucun nouvel accès véhicules ne peut y être autorisé pour des projets de constructions.

II.2.f. Adaptation du zonage dans le cadre de l'identification des éléments de patrimoine bâti à protéger - Art. L.151-19 CU

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Le développement de l'urbanisation, sur la commune de Sainte-Maure, s'est très tôt effectué (depuis le Moyen-âge) le long de la route de Mery-sur-Seine et de la Grande Rue, conférant à la commune son caractère de village-rue actuel.

De la fin du 19ème siècle jusqu'à aujourd'hui, le développement urbain de la commune s'est effectué sous la forme d'un étoffement progressif du tissu existant, c'est-à-dire à travers un comblement des dents creuses (espaces non bâtis) présentes dans le tissu existant, et par un étoffement du tissu villageois en direction du Nord-Est.

Ainsi, le tissu urbain de Sainte-Maure est marqué par la présence d'éléments de patrimoine locaux tel qu'un ancien moulin, un ancien lavoir et de nombreuses constructions patrimoniales (corps de ferme traditionnel champenois) qui participent à la qualité du cadre de vie communal.

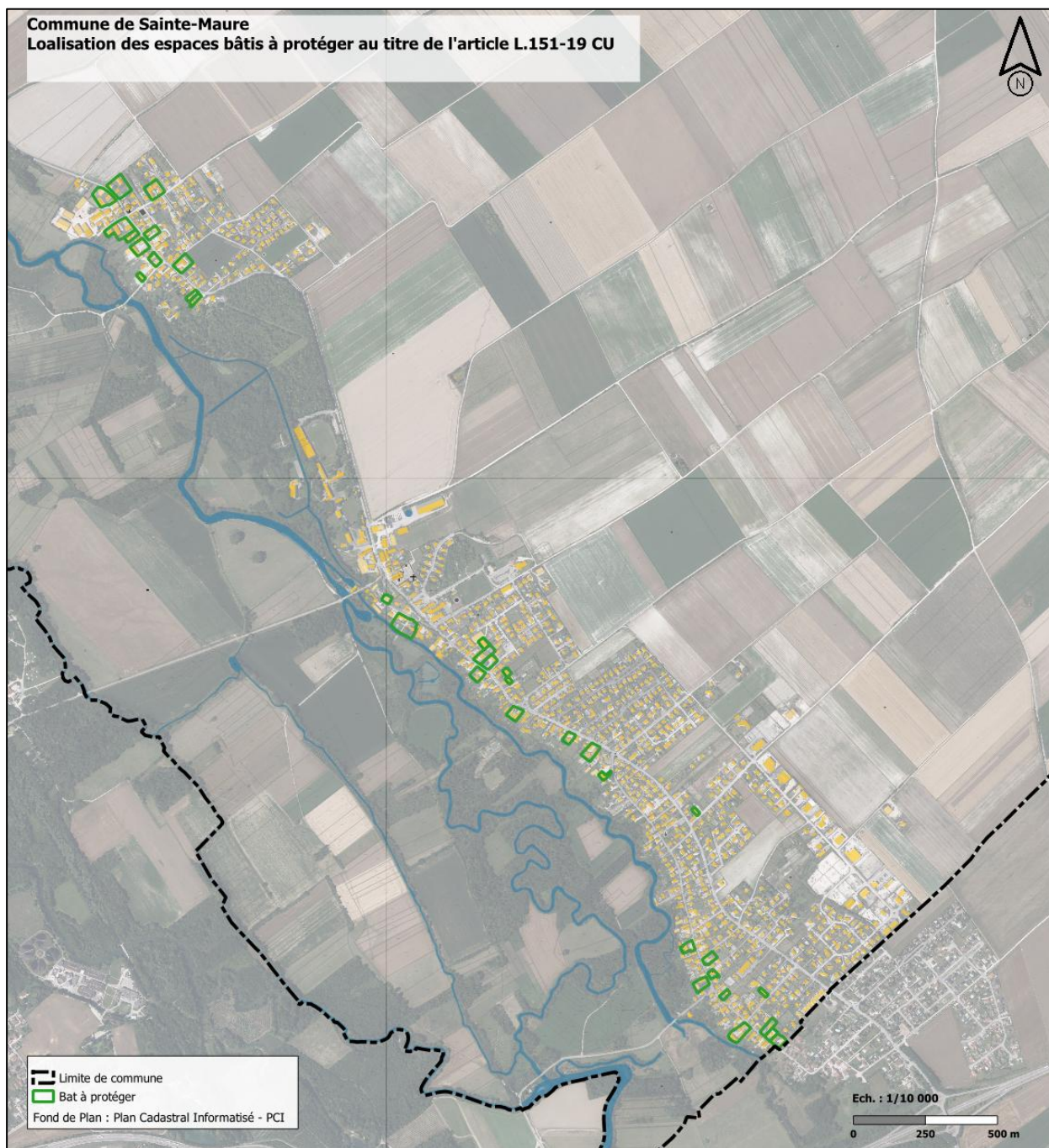
Cependant, le PLU approuvé en 2013 n'identifie aucun ensemble bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 CU.



Ces éléments font partie intégrante du patrimoine historique et de la qualité paysagère de Sainte-Maure et sont les traces du passé agricole du village.

La commune a donc souhaité identifier le patrimoine bâti « commun » du village afin d'assurer sa protection.

Il s'agit donc principalement de longères et d'ensembles bâtis (longère + granges) qui constituent des corps de ferme. L'objectif est de maintenir l'organisation traditionnelle de ces éléments bâtis en cas de réhabilitation.

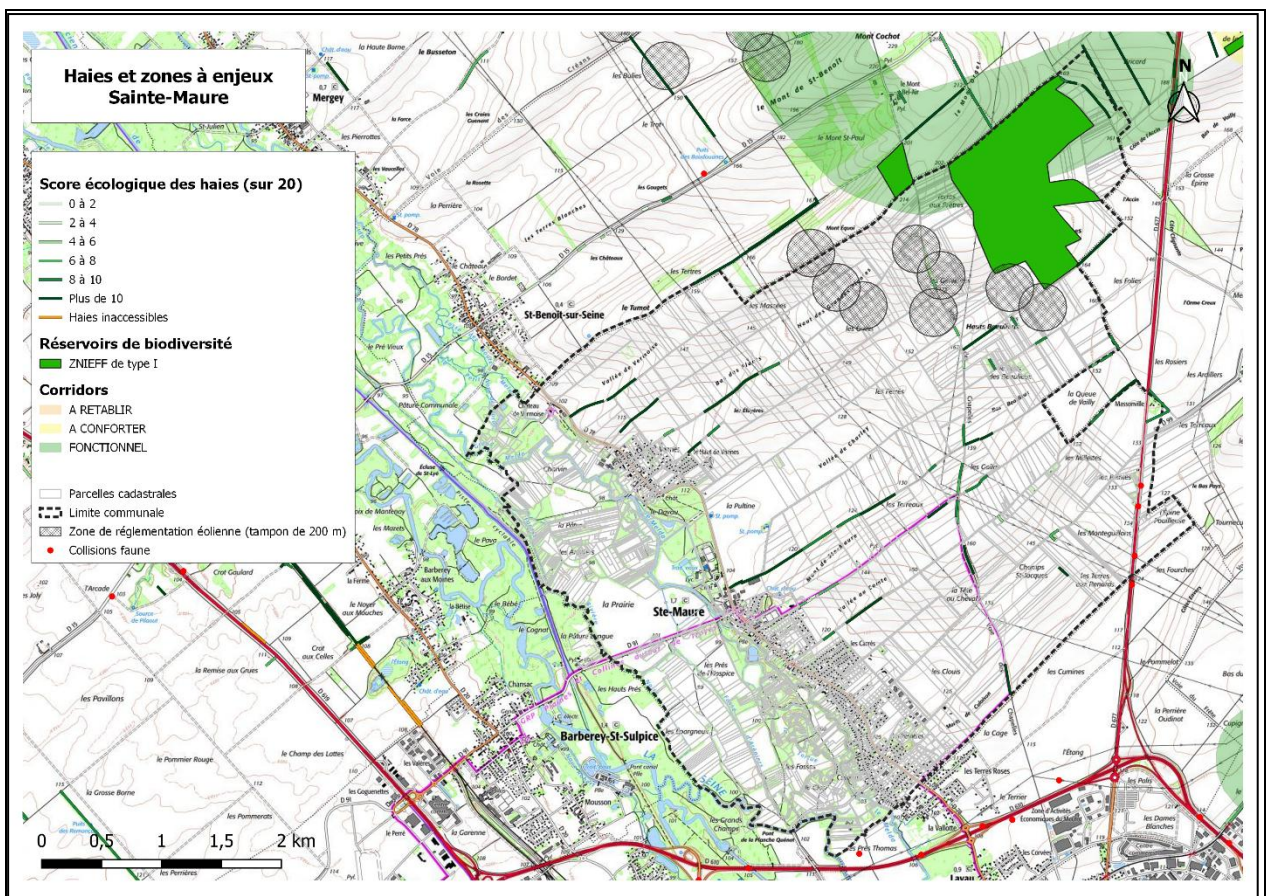


II.2.g. Adaptation du zonage dans le cadre de l'identification des éléments de patrimoine naturel à protéger - Art. L.151-19 CU

Le PLU de 2013 identifie quelques éléments naturels relais (boisements et haies ponctuels), qui animent les paysages de plaine et participent au déplacement des espèces. Ces éléments sont protégés par un classement EBC.

Cependant, quelques autres éléments naturels de type bosquets, bandes boisées, vergers, arbres isolés... ne sont pas identifiés alors que ces derniers participent également aux corridors écologiques pour le déplacement des espèces, et remplissent aussi des fonctions paysagères et hydrologiques, notamment vis-à-vis du ruissellement.

A ce titre, une étude « Haies en Champagne crayeuse » a été menée par le Syndicat DEPART. Ainsi, selon les résultats de cette étude tels que présentés ci-dessous, la modification n°1 du PLU vise à identifier les linéaires de haies présentant un score écologique de qualité au titre de l'article L.151-19 CU.



II.2.h. Adaptation du zonage pour les espaces carrières

Le PLU de 2013 identifie un espace dédié aux carrières aux lieux-dits « Pâturage de Vannes » et « La Grande Pièce ».

Cet espace est une reprise de l'ancien POS, mais aucune carrière ou projet de carrière n'est connu(e) sur cet emplacement.

La modification n°1 du PLU vise donc à supprimer cet espace dédié aux carrières afin de privilégier les continuités écologiques et le maintien des espaces naturels.

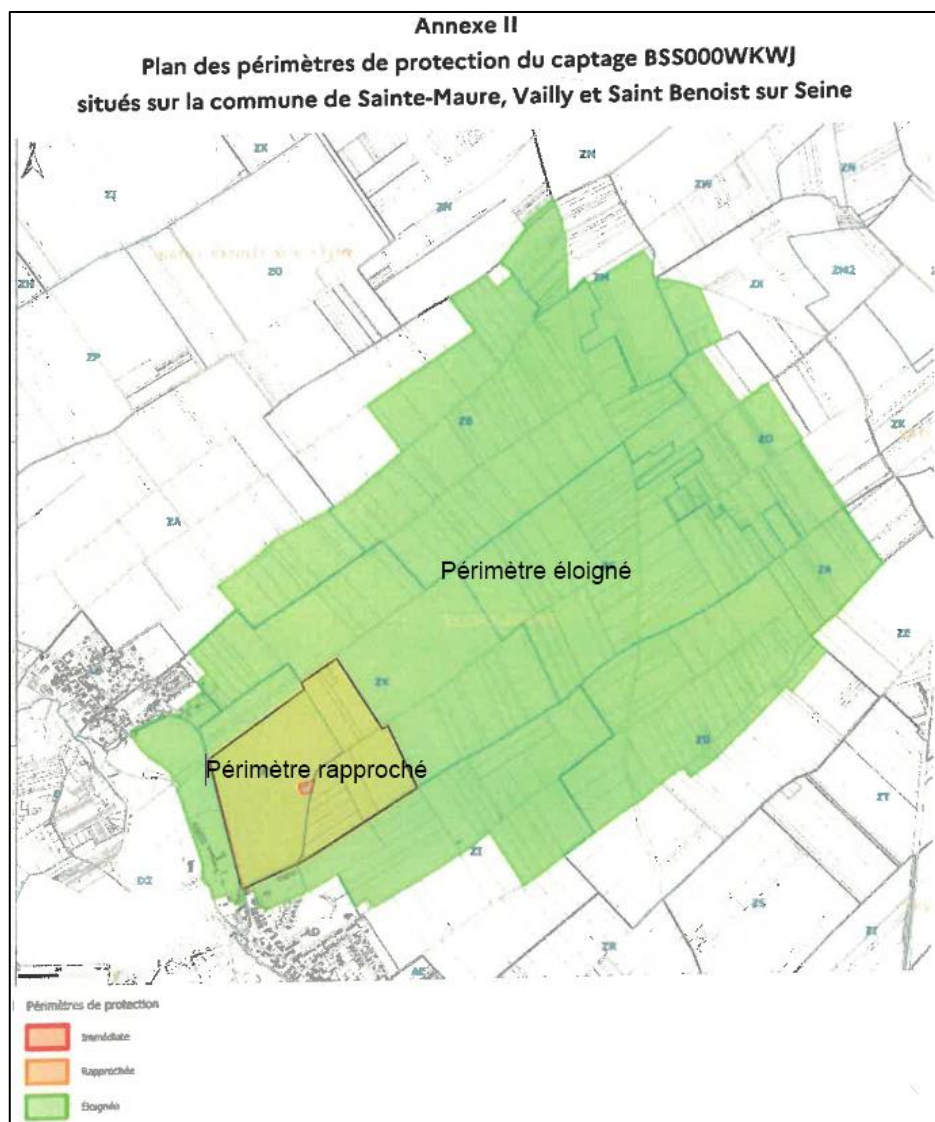


II.2.i. Adaptation du zonage suite à la mise à jour des périmètres de protection de captage

Le captage Pultine 2, créé en 2012, fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°ARS-SE-2023-03 en date du 07 février 2023.

Le PLU approuvé en 2013 présente une zone naturelle NK spécifique au site du captage et permettant de définir un périmètre de protection approximatif autour de ce captage.

L'arrêté préfectoral n°ARS-SE-2023-03 en date du 07 février 2023 permet de définir des périmètres de protection immédiat, rapprochés et éloigné tel que présenté ci-contre sur l'annexe II de l'arrêté.

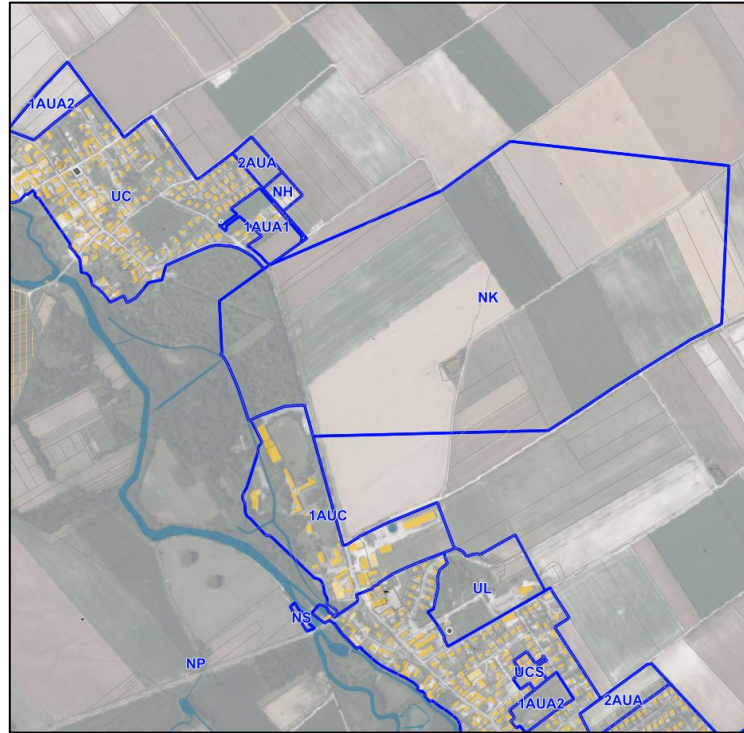


Ainsi, afin d'être cohérent avec ce nouveau périmètre de protection de captage rapproché, les limites de la zone NK sont mises à jour selon le plan suivant.

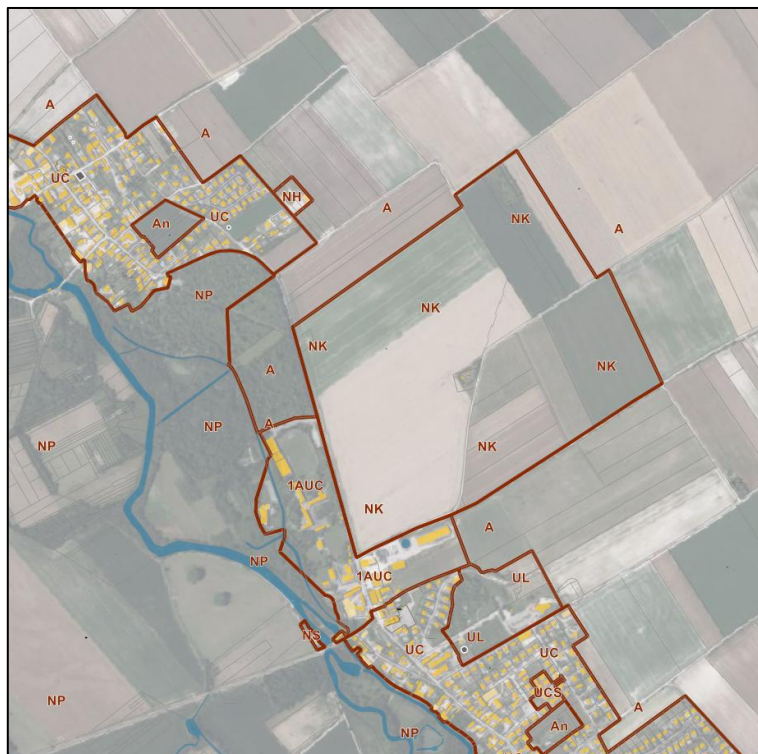


A noter que le périmètre approximatif défini en 2013 présente une surface plus importante que le périmètre de protection rapproché défini par l'arrêté préfectoral n°ARS-SE-2023-03 pris en 2023. Ainsi, la modification n°1 du PLU permet de définir une zone NK correspondant à ce périmètre de protection rapproché de 2023. Celui-ci étant moins important que la zone NK de 2013, ce sont 26,57 ha de la zone NK qui sont reclassés en zone agricole.

Extrait du plan de zonage avant modification n°1



Extrait du plan de zonage après modification n°1



II.2.j. Adaptation du zonage liée au défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune

Il apparaît que le PLU de 2013 présente un défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune.

En tant que commune faisant partie du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne dans l'armature territoriale du SCoT, Sainte-Maure peut accueillir différents niveaux de fonction commerciale (fonction de proximité de moins de 300 m² de surface de vente, fonction intermédiaire entre 300 et 1000 m², et fonction rayonnante de plus de 1000 m²).

Aussi, l'encadrement des implantations commerciales ayant été réaffirmé par le SCoT des Territoires de l'Aube à travers des localisations préférentielles, une évolution est à prévoir comme exposé au point suivant.

En effet, le PLU de 2013 autorise le commerce en zones UC, UCS et 1AUA dans la limite de 200 m² de surface de plancher (sans limite dans le cas de réhabilitation d'une construction existante). En zone d'activités UY, le commerce n'est pas expressément évoqué, mais le règlement autorise tout type d'« activité économique » compatible avec la proximité de l'habitat.

En ce qui concerne, les zones UC, UCS et 1AUA, il s'agit de n'autoriser le commerce que dans une zone de centralité conscrite afin de « *favoriser l'accueil des activités économiques au sein des tissus urbanisés, dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des centralités urbaines et villageoises (artisanat, commerce, services)* » conformément aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT des Territoires de l'Aube.

Ainsi, le SCoT donne la définition suivante de la centralité :

« Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité de fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...), etc... Ce sont les centres-bourgs, centres-villes, centres de quartiers, centres de villages. Une commune peut avoir plusieurs centralités et de nouvelles centralités ». Extrait du DOO du SCoT des Territoire de l'Aube.

La commune a donc fait le choix d'identifier un espace de centralité au sein du village pour permettre principalement le développement de commerces à proximité des équipements publics et des commerces de proximité existants.

La modification n°1 du PLU vise donc à définir cet espace de centralité au croisement de la route de Méry et de la rue Berton en y intégrant les constructions de la place Joseph Fimbel, la rue de l'Essor et la nouvelle salle multi activités récemment construite au sein de la zone UL.

En ce qui concerne la zone 1AUY, il s'agit de ne pas autoriser l'installation de commerce afin de ne pas permettre le développement de commerce de périphérie pouvant entrer en concurrence avec les commerces de proximité.



II.3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications apportées au règlement écrit suite à la modification n°1 sont présentées au sein du document 3. Règlement écrit.

II.3.a. Modifications liées à la définition des espaces jardins

Comme précisé au titre II.2.c. de la présente note, une identification précise de l'ensemble des jardins, vergers et des espaces de respiration à préserver a été menée afin de répondre aux objectifs du SCoT en matière de préservation d'espaces de respiration.

Afin de s'assurer du maintien de ces espaces tout en permettant leurs usages de jardins liés à une habitation existante, des prescriptions spécifiques applicables uniquement à cette trame « espaces jardins » ont été définies.

Ces prescriptions visent à limiter l'urbanisation de ces espaces en limitant les destinations des constructions, la hauteur des constructions et leurs emprises au sol. De plus, ces limitations en matière de constructibilités sont complétées par des prescriptions visant à maintenir les éléments végétaux existant au sein de ces espaces.

La combinaison de ces prescriptions doit ainsi permettre de préserver les espaces de respiration conformément aux objectifs du SCoT tout en préservant leurs usages de jardins.

La modification du PLU permet donc de compléter les articles 1, 2, 9, 10 et 13 des zones UC, UCS, 1AUA et NH du PLU de la façon suivante :

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans les espaces jardins tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont interdits tous les changements de destination et les constructions et installations sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les espaces jardins tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisés les annexes, abris de jardins et piscines.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les espaces jardins tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 10% de la surface identifiée sur l'unité foncière ou 30m² selon la règle la plus favorable.



ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les espaces jardins tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, sont uniquement autorisées les annexes ; la hauteur des constructions ne peut excéder 2,50 mètres jusqu'à l'égout du toit le plus haut pour les toits à deux pans.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces jardins tels qu'ils sont délimités sur le règlement graphique, les éléments naturels identifiés doivent être maintenus en l'état ou être améliorés :

- *les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains,*
- *les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement,*
- *les arbres doivent être maintenus en l'état, sauf en cas de risque élevé de chute ou de rupture menaçant la sécurité des biens et des personnes,*
- *les haies doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalents dans la continuité de la haie.*

II.3.b. Modifications liées à l'identification des éléments de patrimoine bâti à protéger

Comme précisé au titre II.2.f. de la présente note, la commune a souhaité identifier le patrimoine bâti « commun » du village afin d'assurer sa protection.

Afin de s'assurer du maintien des caractéristiques architecturales de ces ensembles bâtis, le règlement écrit est complété afin de définir les conditions à respecter dans le cadre de la réhabilitation de ces constructions.

Ces prescriptions visent à maintenir l'organisation générale des bâtiments, les équilibres dans la composition des façades, les éléments de modénature, les éléments de ferronnerie ou de boiserie, les éléments de décor des toitures et les huisseries et menuiseries.

La combinaison de ces prescriptions doit ainsi permettre de préserver le caractère rural et architectural du village et du hameau.

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 11 de la zone UC de la façon suivante :

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions identifiées sont autorisés à condition de respecter l'ensemble des éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, sauf dans le cadre d'une amélioration de l'existant et notamment d'un retour à des dispositions d'origine :

- *Les compositions et l'implantation des bâtiments de la ferme seront maintenues.*
- *Les équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades seront maintenus.*
- *Les éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, jeux décoratifs de maçonneries, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations, faïences, rocaillages...) seront maintenus ou restaurés.*
- *Les éléments hors oeuvre de ferronnerie ou de boiserie (tels que grilles, garde-corps, marquises, lambrequins...) seront maintenus ou restaurés.*
- *Les éléments de décor des toitures et couvertures (tels que les tuiles décoratives de rives ou de faitage, éléments de zinguerie décoratifs, modillons, éléments de charpente apparents...) seront maintenus ou restaurés. De même, le matériau de couverture devra demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble et la couverture d'origine.*
- *Les huisseries et menuiseries (fenêtres, volets) et leurs couleurs devront demeurer en cohérence avec le caractère de l'immeuble. Les huisseries et menuiseries d'origine seront prises comme référence dans leur organisation, formes et découpes.*



II.3.c. Modifications liées au défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune

Comme précisé au titre II.2.j. de la présente note, la commune a identifié un espace de centralité de développement de commerce de proximité et doit, pour répondre aux objectifs du SCoT, présenter un encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune.

Ainsi, le règlement écrit est complété afin d'autoriser le commerce uniquement dans une zone de centralité conscrite telle que présentée au titre II.2.j. de la présente note.

A noter qu'est autorisée l'extension des commerces existants dans une certaine limite en dehors de l'espace de centralité afin de ne pas bloquer le développement d'activités déjà existantes.

Enfin, cette réflexion est également menée quant à la destination de bureaux qui sera autorisée uniquement au sein de la zone UC.

La modification du PLU permet donc de compléter les articles 1 et 2 des zones UC et UL de la façon suivante :

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (selon définition du SCoT), sauf cas visé à l'article 2

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisés les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerces (selon définition du SCoT) et activités de service.

En dehors de l'espace de centralité commerciale tel qu'il est délimité sur le règlement graphique, sont autorisées les extensions de 10% de la surface de plancher des commerces existants (selon définition du SCoT) ou les activités de type « vente directe ».

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 1 des zones UCS, UY et 1AUA de la façon suivante :

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

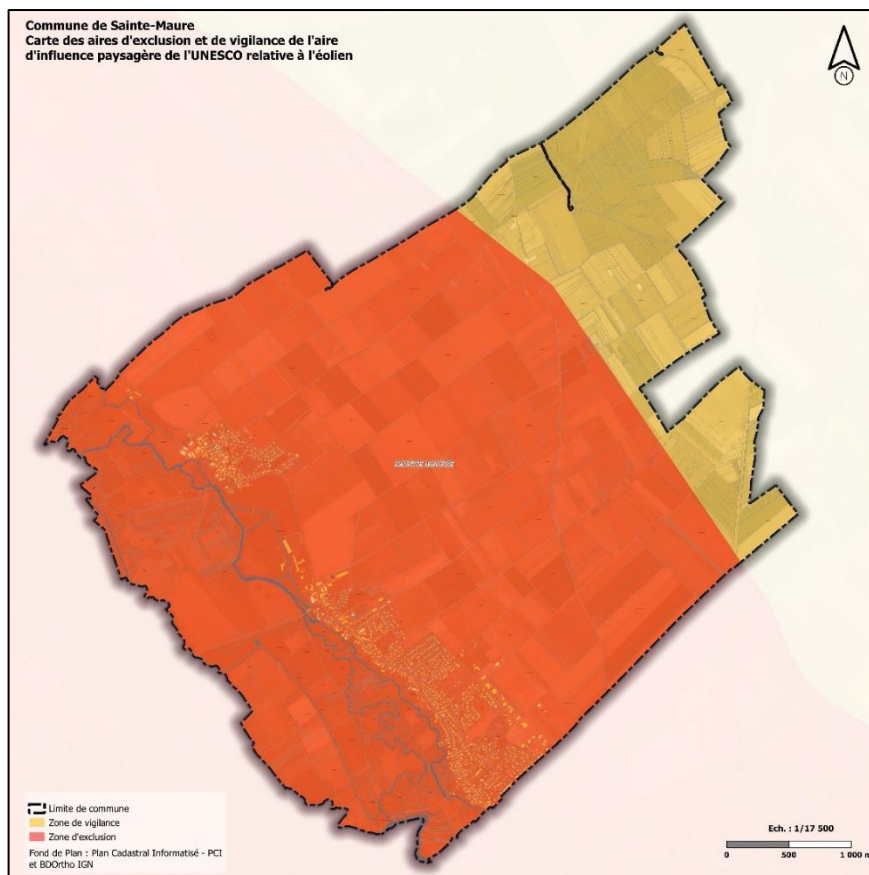
Sont interdits les changements de destination et les constructions et installations à destination de commerce (selon définition du SCoT) et de bureaux



II.3.d. Modifications liées à l'encadrement du développement éolien au regard de la reconnaissance des paysages de Champagne par l'UNESCO

Le finage communal est concerné à la fois par la zone d'exclusion (à l'Ouest) et par la zone de vigilance (à l'Est) de l'aire d'influence paysagère UNESCO relative à l'éolien à laquelle le SCoT fait référence.

Le règlement écrit autorise les éoliennes en zones UY, UL, 1AUC (lycée agricole) et NH dans la limite de 15m de hauteur.



Il s'agit donc, dans le cadre de la modification du PLU de préciser qu'il s'agit d'éoliennes domestiques.

Pour la zone agricole A et la plupart des zones naturelles (NF, NK, NP, NV et NZ), le PLU autorise de façon globale les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sans distinguer les parcs éoliens).

Il s'agit donc, d'interdire totalement l'installation ou l'extension de parc éolien au sein de ces zones.

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 1 des zones A, NF, NK, NV et NZ de la façon suivante :

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites la construction et l'extension de parcs éoliens.

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 1 des zones UC, UCS, UL, UY, 1AUA et 1AUC de la façon suivante :

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les éoliennes uniquement à usage domestique



II.3.e. Modifications pour préciser la diversification des exploitations agricoles et leur intégration paysagère

Le PLU de 2013 permet la diversification de l'activité agricole (habitation, transformation et vente directe...) ; cependant, les dispositions de l'article 2 de la zone A ne rappellent pas l'ensemble des constructions autorisées au sein de la sous-destination liée à l'activité agricole.

Ainsi, la modification du PLU vise à préciser ces différentes constructions pour faciliter la lecture du règlement écrit.

De plus, il apparaît que le règlement écrit prévoit quelques dispositions en matière d'implantation, de hauteur, ou encore d'accompagnement paysager des constructions agricoles. Cependant, ces dispositions restent peu précises ou prennent davantage la forme de recommandations que de prescriptions, limitant leur opposabilité.

Ainsi, des compléments sont apportés par exemple en matière de formes, couleurs, matériaux afin de favoriser l'intégration des volumes bâtis dans le paysage. Ces prescriptions sont issues directement des fiches outils du SCoT.

La modification du PLU permet donc de compléter les articles 2 et 11 de la zone A de la façon suivante :

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole.

La sous-destination liée à l'activité agricole comprend :

- *les logements et leurs annexes nécessaires aux activités et élevages dits « sensibles »,*
- *les activités de vente directe liées à l'exploitation et leurs annexes,*
- *les activités touristiques liées à la diversification de l'activité agricole,*
- *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.*

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Couleurs et aspect des matériaux :

Les couleurs de façades et des toitures devront respecter la palette de couleurs issues de la fiche outils du SCoT des Territoires de l'Aube, annexée au présent règlement.

Les toitures transparentes et les parties de toitures vitrées sont autorisées.

Les tons anthracites sont autorisés uniquement dans le cas d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autres installations liées aux énergies renouvelables.



II.3.f. Modifications dans le cadre de l'identification de chemins et ruelles à préserver – Art. L.151-38 CU

Comme précisé au titre II.2.e. de la présente note, la commune a identifié les chemins et ruelles à préserver.

Ainsi, le règlement écrit est complété afin de préciser que les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers cycles et piétonniers et leur continuité doit être assurée. De cette façon, aucun nouvel accès véhicules ne peut y être autorisé pour des projets de constructions.

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 3 des zones UC et NP de la façon suivante :

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements identifiés au titre de l'article L.151-38 CU figurant au plan de zonage sont à conserver comme sentiers piétonniers, et leur continuité doit être assurée.

II.3.g. Modifications dans le cadre de l'identification des éléments de patrimoine naturel à protéger - Art. L.151-19 CU

Comme précisé au titre II.2.g. de la présente note, la commune a identifié les linéaires de haies de l'espace agricole à préserver.

Ainsi, le règlement écrit est complété afin de préciser que les modalités de préservation de ces haies.

Il s'agit de garantir le maintien des haies tout en permettant la création de percées si nécessaire afin de ne pas être bloquant pour l'activité agricole. Dans le cas de telles percées, des compensations sont demandées afin de garantir le maintien des linaires de haies.

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 13 de la zone A de la façon suivante :

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les haies telles qu'elles sont délimitées sur le règlement graphique, elles doivent être maintenues en l'état ; toutefois, des percées pourront être autorisées dans le cadre de création d'accès. Des compensations devront être assurées dans le cas de création de telles percées par la plantation d'éléments végétaux équivalent dans la continuité de la haie.

II.3.h. Modifications dans le cadre de la suppression des zones 2AUA

Comme précisé au titre II.2.c. de la présente note, les zones 2AUA sont supprimées puisque conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU d'un PLU de plus de 6 ans suivant sa création est soumise à une procédure de révision du document d'urbanisme. De plus, cette ouverture est uniquement possible si la zone a fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ainsi, le règlement écrit est adapté afin de supprimer toutes références au zones 2AUA.



II.3.i. Modifications dans le cadre de la création du secteur An

La modification du PLU vise à créer un secteur An afin d'identifier les terres agricoles à protéger au sein du tissu urbain.

Afin de ne pas permettre la construction de bâtiments d'activités agricoles à proximité immédiate des habitations, il est décidé de ne pas autoriser les constructions au sein de ce secteur de la zone agricole.

La modification du PLU permet donc de compléter l'article 1 de la zone A de la façon suivante :

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend un secteur An inconstructible

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Dans le secteur An, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature.

II.4. ADAPTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation à la modification n°1 sont présentées au sein du document 2.

Les schémas des zones AU présentés en préambule des Orientations d'Aménagement sont repris pour tenir compte des modifications de zonage de la modification n°1 du PLU présentées ci avant.

Ainsi, il s'agit de :

Adapter l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUA2 afin de prendre en compte l'échéance de 2035 conformément aux orientations du SCoT.

⇒ *L'ouverture de l'urbanisation de ces zones sera possible à partir du 1^{er} janvier 2036, puisque les objectifs du SCoT incluent l'année 2035.*

Revenir sur la condition pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUA2 qui demande une urbanisation à hauteur de 70 % des zones 1AUA1. En effet, ce taux important pose problème aujourd'hui dans l'application du PLU puisque certaines zones 1AUA1 sont soumises à une forte rétention foncière.

⇒ *Afin de prendre en compte cette rétention foncière, le taux minimum d'urbanisation des zones 1AUA1 est ramené à 50 % avant de permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUA2.*

Hameau de Vannes :

Le secteur dit « Le haut de Vannes » est reclassé en zone UC. Cependant, il apparaît que ce secteur présente de forts enjeux paysagers et de sécurité en termes d'accès.

⇒ *L'OAP applicable au secteur est maintenue et adaptée afin de prendre en compte la réalité des projets en cours.*

Les secteurs dits « Cœur du hameau de Vannes » et « le Champ de la Fête » sont reclassés en zone agricole.

⇒ *Les OAP applicables aux secteurs dits « Cœur du hameau de Vannes » et « le Champ de la Fête » sont donc supprimées.*



Village de Sainte-Maure :

Le secteur dit « Les Troprès » est reclassé en zone UC puisque celui-ci est actuellement urbanisé.
⇒ *L'OAP applicable au secteur dit « Les Troprès » est donc supprimée.*

Le secteur dit « Les Accins » est reclassé en partie zone UC le long des voies existantes et en partie en zone agricole inconstructible.
⇒ *L'OAP applicable au secteur dit « Les Accins » est donc supprimée.*

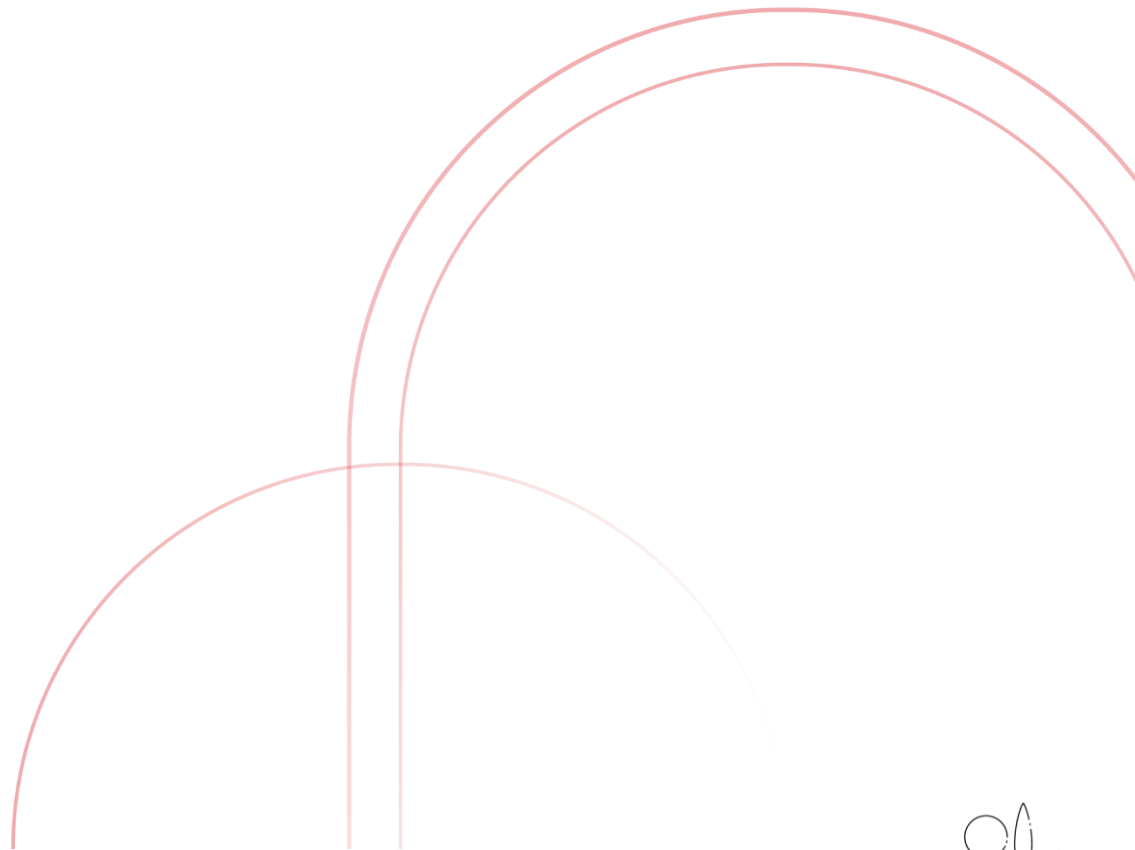
Le secteur dit « Les Bas des Perrières » est reclassé en partie en zone UC puisque celui-ci est actuellement urbanisé.
⇒ *L'OAP applicable au secteur dit « Les Bas des Perrières » est donc adaptée pour prendre en compte cette évolution. De plus, la définition des voies à créées et des secteurs de densité sont revues pour correspondre à la réalité des projets en cours.*

Le secteur dit « Champs Saint Père » est reclassé en partie en zone UC puisque celui-ci est actuellement urbanisé.
De plus, l'accès à créer depuis la route de Méry classé en zone UC est intégré au secteur soumis à OAP. De cette façon, la commune s'assure que cet accès sera réalisé sans nécessité d'acquérir le foncier nécessaire à sa création. Dans ce cadre l'emplacement réservé dédié à cet accès n'est plus nécessaire et est supprimé.
⇒ *L'OAP applicable au secteur dit « Champs Saint Père » est donc adaptée pour prendre en compte ces évolutions.*



Partie 03.

Evaluation environnementale



III.1. Introduction

Cette évaluation environnementale a été réalisée suite à l'avis n°004989/KK AC PLU reçu dans le cadre de la notification de la modification n°1 du PLU de Sainte-Maure. **Cet avis a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, celle-ci « devra notamment porter une attention particulière aux observations et à la recommandation au point n°1 relatif à l'ajustement du potentiel foncier constructible de la commune afin de le rendre compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube ».**

Ainsi, cette évaluation environnementale accompagne la procédure de modification n°1 du PLU de Sainte-Maure dont le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP sont amenés à évoluer.

Conformément à la réglementation, le contenu de l'évaluation environnementale est proportionnel à l'objet de la modification, tel que présenté au sein de cette note de présentation des adaptations du document d'urbanisme.

Les éléments présentés doivent ainsi permettre d'analyser les impacts éventuels des adaptations de la modification n°1 sur les incidences prévisibles du PLU et de présenter, si nécessaire, les mesures mises en place pour Eviter, Réduire ou Compenser ces impacts et de répondre aux recommandations de la MRAE présentées au sein de l'avis n°004989/KK AC PLU.

III.2. Motivations apportées aux objets de la modification et solutions de substitution raisonnables

A- Motivations du projet communal, objet de la modification n°1

Sainte-Maure dispose d'un PLU approuvé le 23 septembre 2013 et modifié et adapté par procédure de modification simplifiée le 22 février 2018, puis de deux révisions allégées le 06 décembre 2018. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole compétente en matière de planification et de documents d'urbanisme.

Le PLU doit être compatible avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) approuvé le 24 janvier 2020, qui, à l'échelle régionale fixe des objectifs de réduction de la consommation des espaces. Le SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADDET puisqu'il développe des objectifs de réduction de consommation des espaces cohérents avec le SRADDET. Il détaille des potentiels maximaux d'urbanisation définis pour l'habitat et pour l'activité et des fourchettes adaptées selon les enjeux propres aux différentes unités territoriales (par EPCI).

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube est un document d'urbanisme et de planification stratégique. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement durable à l'échelle d'un large territoire. Le SCoT veille à la cohérence des projets et des actions pour tout ce qui concerne l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique et commercial, la préservation de l'environnement, les espaces agricoles...

Ainsi, le PLU doit être compatible avec le SCoT. Pour cela, il a donc fait l'objet d'une analyse de la part du Syndicat DEPART qui a noté que le PLU de Sainte-Maure est compatible sur de nombreux points : localisation préférentielle des équipements en centralité, liaisons et connexions urbaines, maillage de liaisons douces, règles adaptées à la diversification des formes d'habitat, gestion des interfaces entre zones de vocation différente, encadrement des formes architecturales et intégration des constructions, protection des éléments structurants du paysage, préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces agricoles...

La procédure de modification du PLU de Sainte-Maure ayant pour principal objectif de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, le respect du potentiel foncier défini par le SCoT a été au cœur de la réflexion de la commune. Le syndicat DEPART, porteur du SCoT des Territoires de l'Aube, ainsi que les services de la DDT, ont participé à l'ensemble des réunions de travail et ont veillé à la bonne articulation du projet avec les objectifs du SCoT.



Lors de son analyse des PLU de l'aire du SCoT des Territoires de l'Aube, le Syndicat DEPART a relevé quelques sujets d'incompatibilité du PLU de Sainte-Maure. Ainsi l'ensemble de ces points d'incompatibilité majeurs ou justifiant une évolution du PLU sont détaillés ci-après (*Extrait du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube et de la « Fiche d'analyse de la compatibilité du PLU de Sainte-Maure » porter à la connaissance de la commune en décembre 2022*) :

1. Un écart foncier constaté avec le potentiel offert par le SCoT, la localisation et le dimensionnement des différentes zones à urbaniser.

Objectif 1.3.7 : Définir les projets de développement communaux ou intercommunaux et délimiter les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat dans les documents d'urbanisme dans le respect du potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT à l'horizon 2035, selon la répartition suivante : [...]

Sept zones à urbaniser à destination de l'habitat (quatre 1AUA1 et trois 1AUA2) sont délimitées au règlement graphique, pour l'essentiel encore non urbanisées, correspondant à une surface totale de 21,6 ha. L'échéance mentionnée de 2020, correspondant à l'ancien SCoT de la région troyenne, est aujourd'hui devenue caduque.

En y ajoutant l'ensemble des espaces densifiables ou mutables au sein des zones urbaines (dents creuses, friches...) estimé à environ 7 ha (3,8 ha sur Ste-Maure/Culoison et 3,2 ha sur Vannes), le potentiel de développement de la commune apparait nettement supérieur à l'enveloppe définie par le SCoT.

En effet, au regard de son poids démographique et de sa situation au sein de la couronne périphérique de l'agglomération, Sainte-Maure peut prétendre à un potentiel de **8,2 hectares (foncier moyen) à 10,7 hectares (foncier haut)** sur la fourchette définie par le SCoT pour le secteur B du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole (94 à 177 ha à l'horizon 2035).

Enfin, le PLU prévoit encore 3,26 ha de zones 2AUA destinées à une urbanisation à plus long terme (réserve foncière).

En conséquence, la stratégie de développement de la commune doit nécessairement être questionnée au regard du cadre fixé par le SCoT, de l'absence d'évolution d'un certain nombre de ces zones délimitées depuis 2013, et des enjeux de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols.

Pour rappel : Potentiel foncier constructible pour l'habitat entre 2020 et 2035 défini par le SCoT :

- Potentiel foncier moyen : 8,2 ha
- Potentiel foncier haut : 10,7 ha

➔ La prise en compte du potentiel foncier haut se justifie par le développement passé de la commune (+ 2% de croissance) et la position stratégique en première couronne de l'agglomération.



2. Le défaut d'encadrement du développement éolien au regard des enjeux de co-visibilité avec le vignoble.

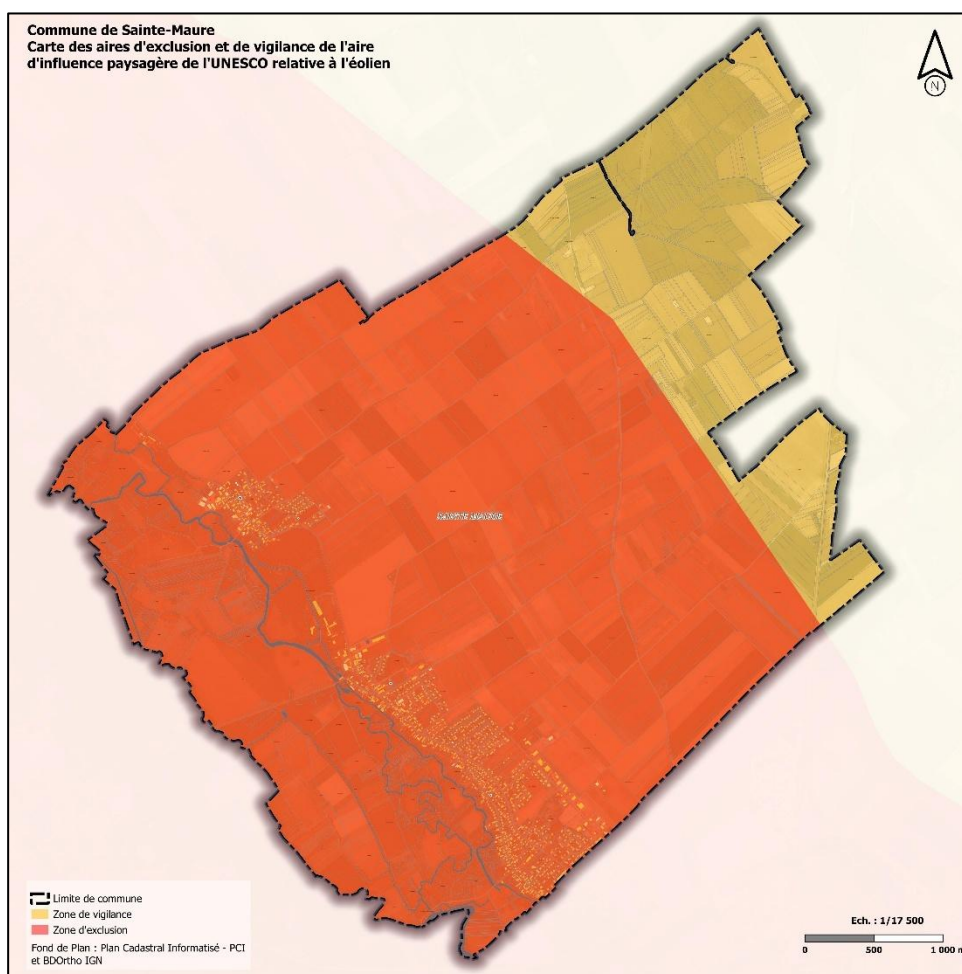
Objectif 2.1.20 : Dans les communes concernées par l'aire d'influence paysagère (voir carte en annexe) délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, maîtriser le développement éolien dans le respect des principes de la Charte éolienne, notamment en :

- *Interdisant les nouveaux projets de parcs éoliens au sein de la zone d'exclusion sauf en cas de non co-visibilité avec le vignoble,*
- *Se reportant aux méthodologies de la Charte et en suivant ses préconisations (notamment celles relatives au secteur de la Côte des Bar) pour les projets non co-visibles et extensions en zone d'exclusion ainsi que pour tout projet en zone de vigilance.*

Le finage communal est concerné à la fois par la zone d'exclusion (à l'ouest) et par la zone de vigilance (à l'est) de l'aire d'influence paysagère UNESCO relative à l'éolien à laquelle le SCoT fait référence.

Le règlement écrit autorise les éoliennes en zones UY, UL, 1AUC (lycée agricole) et NH dans la limite de 15m de hauteur : il s'agira donc de préciser qu'il s'agit d'éoliennes domestiques. Pour la zone agricole et la plupart des zones naturelles (NF, NK, NP, NV et NZ), il autorise de façon globale les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sans distinguer les parcs éoliens).

Des dispositions devront donc être introduites afin de prendre en compte la notion de co-visibilité potentielle avec le vignoble et d'encadrer plus fortement le développement éolien au regard des enjeux de protection paysagère des coteaux viticoles de Montgueux et de la Côte de Troyes.



3. Le défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune.

Objectif 3.2.10 : Etablir une grille de lecture commune aux territoires en matière d'aménagement commercial, en se référant aux niveaux de fonction commerciale suivants identifiés par le SCoT [...]

Objectif 3.2.11 : Orienter l'implantation des commerces dans les localisations préférentielles définies par le SCoT, c'est-à-dire :

- *Soit dans les centralités,*
- *Soit dans les pôles commerciaux de périphérie [...].*

Objectif 3.2.13 : Dans les documents d'urbanisme, encadrer les possibilités d'implantation des commerces dans le respect des seuils et des localisations préférentielles identifiées par le SCoT, en :

- *Délimitant les centralités en lien avec la définition et les critères de délimitation donnés au 3.2.11., et en y définissant des dispositions adaptées,*
- *Définissant un classement à vocation commerciale et/ou des dispositions adaptées pour les espaces correspondant aux pôles commerciaux de périphérie listés et localisés par le DAAC,*
- *Limitant les possibilités d'implantation commerciale en dehors des centralités et des pôles commerciaux de périphérie.*

En tant que commune faisant partie du pôle urbain majeur de l'agglomération troyenne dans l'armature territoriale du SCoT, Sainte-Maure peut accueillir différents niveaux de fonction commerciale (fonction de proximité de moins de 300 m² de surface de vente, fonction intermédiaire entre 300 et 1000 m², et fonction rayonnante de plus de 1000 m²).

Actuellement, le règlement écrit des zones UC et 1AUA autorise le commerce dans la limite de 200 m² de surface de plancher (sans limite dans le cas de réhabilitation d'une construction existante). En zone d'activité UY, le commerce n'est pas expressément évoqué, mais le règlement autorise tout type d'« activité économique » compatible avec la proximité de l'habitat.

Aussi, l'encadrement des implantations commerciales ayant été réaffirmé par le SCoT des Territoires de l'Aube à travers des localisations préférentielles, une évolution est à prévoir comme exposé au point suivant.



On note également des points de compatibilité avec marge d'amélioration et des points d'incompatibilité mineurs ne justifiant pas une évolution du document détaillés ci-après (Extrait du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube et de la « Fiche d'analyse de la compatibilité du PLU de Sainte-Maure » porter à la connaissance de la commune en décembre 2022) :

4. Aucun outil ne préserve aujourd'hui les chemins ou itinéraires de randonnée (GR de Pays « Plaines, collines et villages autour de Troyes », circuit dans la vallée...).

Objectif 2.1.9 : Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres, liés à l'eau...) constituant des potentiels de découverte des territoires, et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité dans le cadre des documents d'urbanisme.

Objectif 3.3.11 : Porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en :

- Identifier les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres),
- Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité...),
- Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP...), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.

Objectif 3.3.12 : Favoriser la continuité des itinéraires doux (piétons et cyclistes) au sein des espaces urbanisés et à urbaniser, mais également à l'échelle des territoires et en lien avec les territoires voisins.

5. Un manque d'identification et de protection particulière de certains espaces naturels au sein et aux franges des tissus urbanisés et au sein de l'espace agricole

Objectif 1.3.3 : Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, et participant à la qualité du cadre de vie.

Objectif 2.1.5 : Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers [...]).

Objectif 2.2.4 : Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT dans les documents d'urbanisme, à travers :

- La protection des réservoirs de biodiversité par un classement et des dispositions réglementaires adaptées ;
- L'identification, la cartographie et la préservation des espaces participant aux corridors écologiques (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies, pelouses calcaires relictuelles...) afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces [...].

Objectif 2.2.5 : Interdire les possibilités de création de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue sauf si les aménagements ne remettent pas en cause la nature et la fonctionnalité du corridor.

Objectif 2.2.6 : Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser [...].

Objectif 2.2.8 : Préserver la naturalité des réservoirs de biodiversité et des espaces participant aux corridors écologiques en y limitant les occupations et utilisations du sol non appropriées à la sensibilité du milieu (abris de fortune, dépôts de matériaux ou de déchets, stationnement de caravanes, sports automobiles...).

Objectif 2.3.9 : Limiter les phénomènes d'altération ou d'érosion des sols par la préservation ou la création de bandes enherbées, de fossés, de couverts végétaux et de haies.



Objectif 2.3.10: Prévoir la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées et à urbaniser en intégrant un principe de transition paysagère et/ou environnementale dans les documents d'urbanisme (lisières paysagères, plantations, recul des constructions, liaisons douces...).

Objectif 2.3.18: Identifier, cartographier et protéger les éléments ponctuels (bosquet, bande boisée, alignement d'arbres, arbre isolé, haie...) par les mesures les plus adaptées dans les documents d'urbanisme (espace boisé classé, élément de paysage...).

Objectif 3.1.15: Limiter les phénomènes de ruissellement en identifiant et protégeant les éléments ponctuels (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies...) par les mesures les plus adaptées dans les documents d'urbanisme (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés...).

En plaine agricole, le PLU identifie quelques éléments naturels relais (boisements et haies ponctuels), qui animent les paysages de plaine et participent au déplacement des espèces : ils sont également protégés par un classement EBC. 205,53 hectares au total sont ainsi répertoriés EBC dans la commune.

De plus, le règlement graphique identifie plusieurs vignes et vergers en zone spécifique NV qui limite fortement les constructions nouvelles, et classe quelques forêts, haies et bosquets ponctuels au titre des EBC. Cette liste aurait toutefois gagné à être encore étoffée en plaine agricole afin d'assurer un véritable maillage de corridors verts pour la faune tout en assurant un rôle hydrologique (forêt le long du chemin Les Monteguillons, haie voie aux Vaches de Culoison, chemin rural voie du Four, ou encore bas du chemin Saunier...). L'étude Haies en Champagne crayeuse portée par le syndicat et la Fédération des chasseurs de l'Aube pourra utilement aiguiller les réflexions en la matière.

Quelques autres éléments naturels type bosquets, bandes boisées, vergers, arbres isolés... ne sont pas identifiés alors qu'ils participent aux corridors écologiques pour le déplacement des espèces, et remplissent aussi des fonctions paysagères et hydrologiques, notamment vis-à-vis du ruissellement. Là encore, l'étude Haies en Champagne crayeuse pourra compléter la donnée.

6. Un manque d'identification et de protection particulière du patrimoine bâti.

Objectif 2.1.1: Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...).

Objectif 2.1.3: Lutter contre la banalisation des paysages, notamment en périphérie des espaces urbanisés, en évitant la multiplication des architectures typiques d'autres régions (mas provençal, maison Pays de Loire, chalet...), les constructions éparses autour des villes et villages ou le recours à des opérations d'aménagement et constructions standardisées et sans rapport avec leur contexte.

Le PLU n'identifie ni ne protège d'éléments naturels ou bâtis au titre de la loi paysage.

Sur le plan du patrimoine bâti, Sainte-Maure compte 2 édifices classés ou inscrits Monuments historiques (château de Vermoise et église Sainte-Maure), dont le périmètre de protection est bien reporté au règlement graphique. Toutefois, si plusieurs éléments du petit patrimoine traditionnel avaient été évoqués dans le rapport de présentation (ancien moulin, ancien lavoir, quelques chapelles dans la plaine et plusieurs fermes traditionnelles), ils n'ont pas fait l'objet de protection réglementaire.



7. Un manque de référence aux « essences champêtres locales » au sein de certaines zones.

Objectif 2.1.8 : Favoriser le recours aux essences végétales issues du terroir, le maintien de la diversité des variétés locales et la mixité par la pluralité des essences locales et l'utilisation de végétaux de tous développements.

Le règlement écrit fait référence aux « essences champêtres locales », en matière de dissimulation de dépôt à l'air libre (UC, UCS, NH) et/ou d'intégration des constructions et du stationnement (UL, 1AUC, A).

Il peut être regretté que rien ne soit édicté dans les zones les plus propices au développement urbain : 1AUA et UY.

8. Un manque de souplesse permettant la diversification agricole.

Objectif 2.3.1 : Protéger la vocation des espaces agricoles à travers un classement adapté dans les documents d'urbanisme.

Objectif 2.3.8 : Travailler la délimitation des zones agricoles dans les documents d'urbanisme en prenant en compte les enjeux de protection du paysage et des vues remarquables (classement en zone A indicée des espaces les plus sensibles...).

Objectif 2.3.13 : Promouvoir la diversité culturelle en identifiant et en préservant les espaces de production spécifiques dans les documents d'urbanisme (maraîchage, jardinage, vergers, vignoble, horticulture, pépinière, prairie d'élevage, surface herbagée...).

Une large zone A est délimitée au règlement graphique sur les secteurs du finage correspondant à des espaces de grande culture. Y sont autorisées exclusivement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ; ne sont donc pas prévus les éventuels changements de destination permettant la diversification de l'activité agricole (habitation, transformation et vente directe...).

9. Un manque d'encadrement concernant l'aspect des constructions agricoles.

Objectif 2.3.7 : Favoriser l'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage (choix du site et orientation du bâtiment, couleurs et matériaux, accompagnement végétal, intégration au relief, dimensions et volumes) à travers des dispositions qualitatives dans les documents d'urbanisme.

Objectif 2.1.16 : Veiller à ce que les dispositions des documents d'urbanisme favorisent l'intégration paysagère des bâtis agricoles et économiques.

Si le règlement écrit prévoit quelques dispositions en matière d'implantation, de hauteur, ou encore d'accompagnement paysager des constructions agricoles, ces dispositions restent peu précises ou prennent davantage la forme de recommandations que de prescriptions, limitant leur opposabilité. Des compléments ou précisions pourraient être apportés par exemple en matière de formes, couleurs, matériaux ou encore de palette végétale, afin de favoriser l'intégration des volumes bâtis dans le paysage (cf. fiche-outil du syndicat « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage »).



10. Prise en compte du nouveau zonage du PPRi de l'agglomération troyenne.

Objectif 3.1.3 : Dans le cadre des documents d'urbanisme, concevoir le projet de territoire dans une logique de prise en compte renforcée du risque et d'une meilleure adaptation pour mieux résister en cas d'inondation [...].

Objectif 3.1.5 : Mobiliser davantage la palette d'outils réglementaires à disposition des collectivités dans le cadre des documents d'urbanisme, et plus particulièrement des PLU [...].

Objectif 3.1.6 : Dans les zones urbaines et à urbaniser exposées au risque inondation, promouvoir des principes d'organisation et d'aménagement propices à la prise en compte du risque dans le projet, notamment à travers les OAP [...].

En matière de risque inondation, la commune est couverte par le PPRi5 de l'agglomération troyenne, dont la révision a été approuvée le 13 avril 2017. Le PLU fait mention du premier PPRi approuvé le 16 juillet 2001, mais n'a pas été mis à jour pour actualiser cette servitude.

11. Prise en compte des zones humides.

Objectif 3.1.17 : Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme [...].

Lors de l'élaboration du PLU en 2013, la thématique des zones humides n'était pas encore portée à la connaissance de la commune par les services de l'Etat. Le PLU ne comprend donc aucune disposition en la matière (bien qu'il évoque la présence de zones humides dans le chapeau de la zone NP).

A Sainte-Maure la zone à dominante humide recouvre en totalité les vallées, et se superpose pour grande partie au tracé de la zone NP, secteur d'ores et déjà préservé de nouvelles constructions ou aménagements. Toutefois, la mise en cohérence du zonage avec la donnée ZDH permettrait de décliner des règles de constructibilité adaptées pour la frange de la zone UC également concernée (cf fiche-outil du syndicat « Les zones humides : enjeux locaux et moyens de préservation »).

12. Préciser les restrictions particulières sur la vocation bureaux.

Objectif 3.2.7 : Encourager l'accueil et le maintien des activités tertiaires dans les centres et éviter leur déplacement en périphérie, notamment en interdisant les opérations exclusivement dédiées aux bureaux dans les zones d'activité périphériques des pôles urbains (niveau 1 de l'armature territoriale), afin de soutenir l'attractivité et la plurifonctionnalité des centralités.

Le règlement écrit n'émet pas de restrictions particulières sur la vocation bureaux dans la zone UY délimitée à proximité de la rocade, ouverte assez largement aux activités économiques.

13. Poursuivre les réflexions en matière d'aménagement de liaison douce.

Objectif 3.3.11 : Dans le cadre des documents d'urbanisme, porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en :

- *Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres).*
- *Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité...).*
- *Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP...), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.*

Il pourrait être intéressant de poursuivre la démarche engagée par la commune, en lien avec les communes limitrophes, afin de former une boucle continue du village, mais aussi d'assurer une arrivée plus apaisée dans le village depuis la vallée (D91, D78A notamment).



Suivant ces constats, et tel que présenté au sein de cette note de présentation ci-avant, la modification n°1 du PLU vise à :

- Revoir le dimensionnement des zones AU qui présentent un potentiel constructible important.
- Comptabiliser finement les espaces encore potentiellement constructibles au sein de la zone urbaine UC, et envisager d'identifier les "espaces de respiration" (boisements, vergers, jardins, parc remarquable, etc...) participant à l'identité villageoise et au cadre de vie qui pourraient faire l'objet d'une protection (par exemple au titre de la loi paysage), pouvant ainsi être soustraits de la comptabilité des "dents creuses" ;
- Améliorer le PLU sur certaines thématiques (protection d'espaces de respiration au sein ou en frange du tissu urbanisé, préservation d'éléments de patrimoine bâti traditionnel et d'éléments ponctuels du paysage, recours aux essences végétales locales en zone à urbaniser, préservation d'itinéraires de promenade, intégration du bâti agricole, prise en compte du risque inondation, des zones humides, encadrement des activités tertiaires, espaces économiques, ...
- Adapter le règlement écrit, revoir les OAP et prendre en compte certains autres points du SCoT : encadrement du commerce, de l'éolien (éolien domestique aussi), ...

B-Solutions de substitution raisonnable

La modification du PLU vise à assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

Il est apparu que l'analyse réalisée par le Syndicat DEPART met en évidence plusieurs points d'incompatibilité du PLU en vigueur avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube justifiant une évolution du document.

Compte-tenu du champ des modifications à apporter, la procédure à privilégier a été définie par le Syndicat DEPART et les services de l'Etat comme étant celle de la modification du PLU, permettant à la commune d'adapter règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation sans remettre en cause les orientations de son PADD.

Cette solution a été préférée à celle de la révision générale du PLU afin de privilégier une mise en compatibilité plus rapide.

En effet, une révision générale du PLU présente des délais de mise en place plus importants.

Il s'agit ainsi de privilégier l'application des orientations et objectifs du SCoT le plus rapidement possible aux futures demandes d'autorisation d'urbanisme.



III.3. Compatibilité avec les dispositions supracommunales

Le territoire de Sainte-Maure n'est pas concerné par les plans liés au littoral et à la montagne. Il ne comprend pas de Parc Naturel Régional ou National. De même, aucun plan de déplacement urbain n'est approuvé sur le territoire.

A-Compatibilité avec les Servitudes d'Utilité Publique

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques

Elles concernent :

- l'Eglise (Cl. MH : 20 avril 1931), qui génère un périmètre de protection de 500 m.
- Château de Vermoise : façades et toitures du donjon (ISMH : 17 octobre 1977)

Service gestionnaire : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
12 rue Bégand – 10000 TROYES

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique AC1 :

La modification permet de préciser les mesures de protection des espaces bâti d'intérêt à l'intérieur ou non des périmètres de protections des monuments historiques.

De plus, le travail d'identification des espaces naturels au sein et en frange du tissu urbain permet de conforter le cadre paysager du territoire et favorise le maintien des caractéristiques rural du village.

On note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec la servitude AC1.

AS1 : Servitude résultant de l'instauration du périmètre de protection des eaux potables

La commune abrite aux lieudits « la Pultine » et « Charley », les puits de captage alimentant en eau potable le syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement (SIEA) de Sainte Maure et Lavau.

Service gestionnaire : Délégation Territoriale Départementale de l'Agence
Régionale de Santé
Service Santé Environnement

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique AS1 :

La modification permet de rectifier les limites de la zone NK correspondant au périmètre e protection du captage au lieudit « la Pultine » selon le périmètre fixé par l'arrêté n°ARS-SE-2023-03 du 07 février 2023.

On note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec la servitude AS1.

A4 : Servitudes de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages

Cette servitude concerne les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau. Pour la commune de Sainte Maure, les terrains concernés sont ceux riverains de la Seine, qui coule en limite sud-ouest du ban communal.

Service gestionnaire : Direction Départementale des Territoires de l'Aube
1, boulevard Jules Guesde - BP 769
10026 TROYES Cedex

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique A4 :

La modification n'entraîne aucune adaptation de la zone NP identifiant la vallée de la Seine et le Melda.

On ne note donc aucun impact sur la compatibilité du document avec la servitude A4.



EL7 : Servitude d'alignement

Elles concernent les routes communales suivantes :

- . rue des Perrières
- . rue Barrois
- . rue Cossard
- . rue Rivière
- . rue Seurat
- . rue des Près, la prairie (Vannes)
- . rue Mignot (Vannes)
- . CR dit Chemin de Méry (Vannes)

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique EL7 :

Les plans d'alignements applicables aux voies communales sont maintenus. La modification n'entraîne aucune adaptation des règles d'implantations.

On ne note donc aucun impact sur la compatibilité du document avec la servitude EL7.

I4 : Servitude relative aux lignes aériennes et souterraines de transport d'électricité et de tension > 45Kv

Elles concernent :

- la ligne de 225 kV Creney – Fosses – Barbuise
- la ligne de 400 kV Creney – Méry sur Seine
- la ligne de 2x 400 kV Méry – Vielmoulin 1 et 2
- la ligne de 63 kV Arcis – Creney 2

Service gestionnaire : RTE EDF Transport SA – Transport Electricité Est
Groupe d'Exploitation Transport Champagne Morvan
Route de Luyères - BP 29
10150 CRENEY-PRES-TROYES

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique I4 :

La servitude I4 concerne les zones A, NV et NF. La modification vise uniquement à améliorer l'intégration des bâtiments agricoles en zone A via les règles d'aspect des constructions.

On ne note donc aucun impact sur la compatibilité du document avec la servitude I4.

PM1 : Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

La commune est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) sur le bassin de la Seine-agglomération de Troyes, lequel a été approuvé le 16 juillet 2001.

Service gestionnaire : Direction Départementale des Territoires de l'Aube
1, boulevard Jules Guesde - BP 769
10026 TROYES Cedex

Impact de la modification et compatibilité avec la servitude d'utilité publique PM1 :

Les limites des zones NP et UA ont été adaptées dans le cadre de cette modification afin de reclasser la totalité de la zone rouge du PPRi en zone naturelle protégée NP. De plus, les zones bleue foncé et bleue moyen sont reclassées soit en zone NP soit en secteur jardin de la zone UA.

On note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec la servitude PM1.



PT2 : Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et les différents concessionnaires

Elles concernent la liaison hertzienne LUYERES – MARCILLY-LE-HAYER

Service gestionnaire : Orange

Unité d'Intervention Champagne Ardenne – Site Aube

22 rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE

PT3 : Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication

Elles concernent les artères principales du réseau FRANCE TELECOM

Service gestionnaire : Orange

Unité d'Intervention Champagne Ardenne – Site Aube

22 rue Marc Verdier – 10150 PONT SAINTE MARIE

Impact de la modification et compatibilité avec les servitudes d'utilité publique PT2 et PT3 :

Les servitudes PT2 et PT3 concernent en partie les secteurs urbanisés de la commune. Les règles de hauteur définies pour chaque zone et pour chaque destination ne sont pas adaptées dans le cadre de la modification du PLU. Ces hauteurs ne sont pas en contradiction avec la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques, contre les obstacles des centres d'émission et de réception des transmissions radioélectriques et relatives aux réseaux de télécommunication.

On note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec les servitudes PT2 et PT3.



B-Compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie 2022 – 2027

Les principaux objectifs du SDAGE sont :

Orientation fondamentale n°1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

Orientation fondamentale n°2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable

Orientation fondamentale n°3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles

Orientation fondamentale n°4 : Pour un territoire préparé ; assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

Orientation fondamentale n°5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Concernant le SDAGE du bassin Seine-Normandie, les orientations figurant dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT répondent très largement aux orientations fondamentales exprimées dans le document adopté en 2022, dans le respect du rapport de compatibilité (le SCoT ayant été établi en compatibilité avec le précédent SDAGE). Le PLU respecte quant à lui les orientations du SCoT relatives à l'intégration des enjeux liés à l'eau dans les documents d'urbanisme.

Le SCoT étant compatible avec le SDAGE et aucune modification n'ayant été relevée, il n'apparaissait pas nécessaire de travailler sur ce point.

En effet, Le PLU prévoit le confortement de la protection de la Vallée de la Seine et du Melda en zone naturelle protégée NP en adaptant les limites des zones UA et NP afin de reclasser en zone naturelle ou en secteur jardin les terrains impactés par le PPRi de l'agglomération troyenne et concernés par la présence de zones à dominante humide.

On note également que les possibilités de construire et d'imperméabiliser au sein des secteurs de jardin sont fortement réduits dans le cadre de la modification du PLU et que ces derniers ont largement et identifié en frange de l'espace urbain permettant de créer un espace tampon entre la Vallée de la Seine et les abords du Melda et l'espace urbain.

Cela permet de répondre aux orientations du SDAGE suivant :

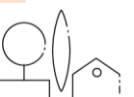
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La préservation et le rétablissement des continuités écologiques ;
- La préservation des berges et de la ripisylve ;
- La restauration des espaces de mobilité des cours d'eau.
- La prévention du risque d'inondation ;
- La protection des zones humides ;
- La protection de la zone d'expansion des crues.

Le travail sur la modification du PLU a permis de rectifier les limites de la zone NK correspondant au périmètre de protection rapproché du captage au lieu-dit « la Pultine » selon le périmètre fixé par l'arrêté n°ARS-SE-2023-03 du 07 février 2023.

Cela permet de mieux répondre aux orientations du SDAGE suivant :

- La protection des zones de forte vulnérabilité des nappes.

On note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec les objectifs du SDAGE Seine-Normandie 2022 - 2027.



C- Compatibilité avec le SRADET Grand-Est

En étant compatible et améliorant cette compatibilité avec les objectifs et orientations du SRCE (voir page suivante), en tenant compte de la nouvelle cartographie de la Trame Verte et Bleue fusionnant celles de la Champagne-Ardenne, de l'Alsace et de Lorraine, le PLU se rend compatible avec les orientations du SRADET qui intègrent ce document régional.

De même, le SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020, est compatible avec le SRADET approuvé le 20 janvier 2020, notamment sur la règle de sobriété foncière. En effet, par rapport à la consommation observée sur la période 2003-2012¹, le SCoT permet de réduire la consommation de 59% à l'horizon 2035. En outre, par rapport à la consommation observée sur la période 2006-2015, le SCoT permet de réduire la consommation de 52% à l'horizon 2035. Il s'inscrit donc en compatibilité avec la règle n°16 du SRADET qui demande une baisse de la consommation d'espace de 50% d'ici 2030, puis de tendre vers une baisse de 75% d'ici 2050.

Conformément au code de l'urbanisme et à la hiérarchie des normes, ce n'est qu'en l'absence de SCoT que le PLU doit être compatible avec le SRADET. Le PLU de Sainte-Maure doit donc s'inscrire en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube (voir pages suivantes) qui assure le rôle d'interface et intégrateur vis-à-vis des documents supérieurs tels que le SRADET.

La loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la déclinaison des objectifs de sobriété foncière en cascade dans les documents de planification et d'urbanisme : dans les SRADET à l'horizon 2024, puis dans les SCoT à l'horizon 2026 et enfin dans les PLU à l'horizon 2027. Une circulaire en date du 4 août 2022 rappelle aux Préfets de ne pas appliquer par anticipation la loi Climat et Résilience.

Ainsi, le PLU est compatible avec les principaux objectifs du SRADET s'appliquant aux documents d'urbanisme à savoir la modération de la consommation d'espaces et la prise en compte de la Trame Verte et Bleue.

¹ Sur la base des données issues des fichiers fonciers transmises par la Région Grand Est dans le cadre de ses propres analyses pour l'élaboration du SRADET pour la même période de référence.



Compatibilité avec le SRCE (intégré au SRADET Grand-Est)

Les principaux défis du SRCE s'appliquant au PLU sont les suivants :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

A noter que l'analyse prend en compte la nouvelle cartographie de la Trame Verte et Bleue fusionnant celles de la Champagne-Ardenne, de l'Alsace et de Lorraine.

Le PLU prévoit le confortement de la protection des corridors écologiques de la Vallée de la Seine et du Melda en zone naturelle protégée NP en adaptant les limites des zones UA et NP afin de reclasser en zone naturelle ou en secteur jardin les terrains concernés par la présence de zones à dominante humide.

Il s'agit également de supprimer un secteur de développement d'une carrière anciennement identifié au cœur de la vallée et ainsi ne plus permettre la modification des espaces de mobilité des cours d'eau.

On note également que les possibilités de construire et d'imperméabiliser au sein des secteurs de jardin sont fortement réduites dans le cadre de la modification du PLU et que ces derniers ont largement été identifiés en frange de l'espace urbain permettant de créer un espace tampon entre la Vallée de la Seine et les abords du Melda et l'espace urbain. Cet espace tampon constitue une strate supplémentaire dans le développement de la Trame Verte et Bleue en limite de l'espace urbain permettant une plus grande perméabilité écologique entre les deux milieux.

L'identification de secteurs de jardin en cœur d'îlot permet de poursuivre le développement de la trame verte urbaine en « pas japonais » par un système de petits espaces favorables à la biodiversité au cœur du village.

Enfin, la modification du PLU permet d'identifier des haies à protéger au sein de la plaine agricole qui participent aux corridors écologiques pour le déplacement des espèces, et remplissent aussi des fonctions paysagères et hydrologiques, notamment vis-à-vis du ruissellement.

On note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec les objectifs du SRCE Champagne-Ardenne (intégré au SRADET Grand-Est).



D- Compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube

L'analyse de compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube suite à la modification n°1 du PLU s'appuie sur les orientations et objectifs du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube et de la « Fiche d'analyse de la compatibilité du PLU de Sainte-Maure » porter à la connaissance de la commune en décembre 2022.

Ainsi, chaque point ayant motivé la prescription de la modification du PLU tel que présenté au titre III.2.A « Motivations du projet communal, objet de la modification n°1 » fait l'objet d'une analyse de compatibilité afin de démontrer la mise en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

On note que la point n°1 permet également de préciser la prise en compte de l'ajustement du potentiel foncier constructible de la commune tel que demandé par la MRAe dans son avis n°004989/KK AC PLU reçu dans le cadre de la notification de la modification n°1 du PLU de Sainte-Maure.

Ainsi, l'évaluation environnementale s'attarde à répondre point par point aux questionnements de la MRAe et ainsi vise à améliorer la compréhension de la modification et de ses incidences positives notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

1. Un écart foncier constaté avec le potentiel offert par le SCoT, la localisation et le dimensionnement des différentes zones à urbaniser.

Objectif 1.3.7 : Définir les projets de développement communaux ou intercommunaux et délimiter les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat dans les documents d'urbanisme dans le respect du potentiel foncier maximal d'urbanisation défini par le SCoT à l'horizon 2035, selon la répartition suivante : [...]

Comme précisé en introduction, le paragraphe ci-dessous vise à apporter des éléments de réponse au Point 1 de l'avis MRAe n°004989/KK AC PLU « recommandant 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 ».

Ainsi, l'avis du syndicat DEPART sur le projet de modification du PLU, émis le 12 septembre 2025, a analysé la compatibilité et a conclu aux éléments suivants concernant le potentiel constructible.

Extrait de l'avis du syndicat DEPART sur le projet de modification du PLU, émis le 12 septembre 2025 :

« 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. »

L'avis du Syndicat DEPART note donc une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube en ce qui concerne le respect des objectifs fonciers en matière d'habitat.



En ce qui concerne les points soulevés par la MRAe dans son avis n°004989/KK AC PLU, les précisions suivantes sont apportées :

Habitat

Il apparaît que la méthode de calcul de la MRAe en ce qui concerne le respect des objectifs fonciers en matière d'habitat ne correspond pas à la méthode de calcul du SCoT des territoires de l'Aube. En effet, les services de la MRAe comptabilisent des espaces dédiés au lycée agricole (zone 1AUC) ou à l'activité économique (zone 2AUY), qu'elle ajoute à la consommation liée à l'habitat, pour calculer le potentiel constructible de la commune. En comparant ce potentiel constructible au potentiel défini par le SCoT pour l'habitat, il en résulte une erreur de jugement sur la compatibilité entre les deux documents.

Le SCoT des Territoires de l'Aube définit, dans son orientation 1.3.7 du Document d'Orientation et d'Objectifs, un potentiel foncier maximal d'urbanisation à l'horizon 2035 destiné à l'habitat. Il demande aux collectivités de « délimiter les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le respect du potentiel ». N'ont pas à y être comptabilisées les zones à vocation d'équipement ou d'activité économique. En effet, ce potentiel a été défini pour répondre aux objectifs d'offre en logements exprimés à l'orientation 1.2.2 du DOO, en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole (Sainte-Maure appartenant au secteur B du PLH).

La MRAe conclut que « pour la période 2020-2035 la commune dispose donc d'un potentiel foncier total de 30,39 ha (obtenus en additionnant 5,65 ha consommés depuis 2020 pour l'habitat, 2,15 ha de potentiel en dents creuses, 4,3 ha de zone 1AUA1, 14,83 ha de zone 1AUC et 3,46 ha de zone 2AUY). Ces chiffres sont largement supérieurs à la limite fixée par le SCoT ».

Or, l'analyse de la compatibilité avec le potentiel habitat du SCoT n'a pas à intégrer la zone dédiée à l'équipement du lycée agricole (14,83 ha) ni la surface de la zone 2AUY (3,46 ha). De plus, le potentiel constructible au sein de la zone 1AUA1 ouverte à l'urbanisation est de 2,9 ha et non de 4,3 ha.

Le PLU prévoit pour l'habitat un total de 10,7 ha et non 30,39 ha. Cette projection de 10,7 ha est donc bien compatible avec le SCoT dont la déclinaison du potentiel habitat à l'échelle communale est de 10,7 ha (seuil haut) pour la période 2020-2035.

Lycée agricole (zone 1AUC)

Concernant la zone 1AUC de 14,83 ha, elle correspond à l'emprise d'un établissement d'enseignement agricole déjà présent sur le site dont l'existence est compatible avec le SCoT, et non à une « zone réservée à la construction d'un lycée ». Cette zone est aujourd'hui occupée par différents bâtiments administratifs, de formation, d'hébergement, ainsi que d'une ferme, mais également d'accès, voiries et surfaces de stationnement, d'espaces paysagers, sportifs, de surfaces boisées...

Elle ne constitue pas un potentiel constructible autre que pour les besoins d'évolution du lycée et n'a pas fait l'objet d'une reprise dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

Activité

L'avis de la MRAe précise « que le SCoT prévoit dans son Document d'orientation et d'objectifs (DOO) que « le potentiel d'urbanisation pour les zones d'activité économiques ne comprend pas le potentiel d'espaces libres, densifiables ou mutables à vocation d'activité économique au sein des zones urbaines et à urbaniser existantes ».

Cette mention est extraite de l'orientation 3.2.4 du DOO relative aux ZAE de fonction structurante. La note du SCoT explique que le potentiel défini par le SCoT pour les nouvelles zones économiques de fonction structurante délimitées à compter de la date d'approbation du SCoT ne comprend pas le potentiel existant au sein des zones économiques existantes.

Dans le PLU de Sainte-Maure, la zone 2AUY de 3,46 ha ne constitue pas une nouvelle zone délimitée après l'approbation du SCoT. De plus, cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et n'a donc pas à être regardée comme un potentiel constructible dans le cadre de la présente modification du PLU.

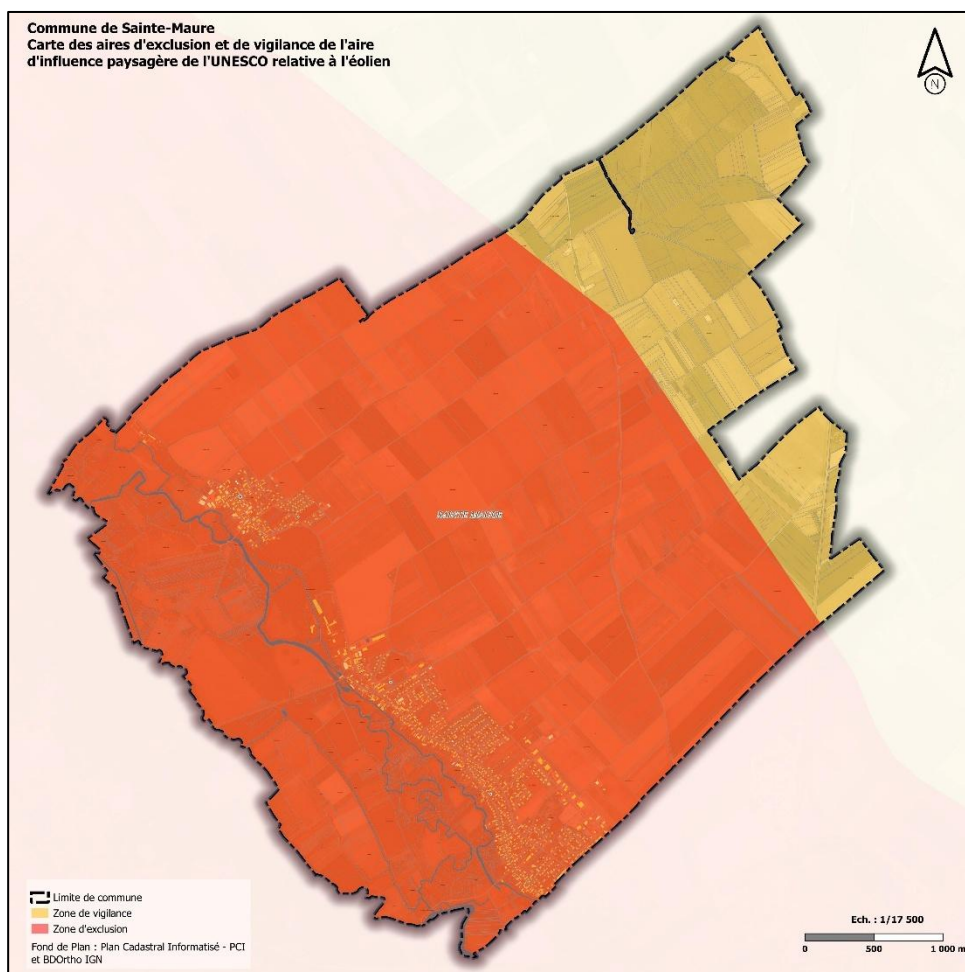
Il apparaît que ces points ne présentent pas d'incompatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube, ce qui justifie qu'aucune modification n'ai été apportée dans le cadre de cette modification du PLU qui vise, pour rappel, à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube.



2. Le défaut d'encadrement du développement éolien au regard des enjeux de co-visibilité avec le vignoble.

Objectif 2.1.20 : Dans les communes concernées par l'aire d'influence paysagère (voir carte en annexe) délimitée autour de la zone d'engagement pour la préservation des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, maîtriser le développement éolien dans le respect des principes de la Charte éolienne, notamment en :

- *Interdisant les nouveaux projets de parcs éoliens au sein de la zone d'exclusion sauf en cas de non co-visibilité avec le vignoble.*
- *Se reportant aux méthodologies de la Charte et en suivant ses préconisations (notamment celles relatives au secteur de la Côte des Bar) pour les projets non co-visibles et extensions en zone d'exclusion ainsi que pour tout projet en zone de vigilance.*



Le finage communal est concerné à la fois par la zone d'exclusion (à l'Ouest) et par la zone de vigilance (à l'Est) de l'aire d'influence paysagère UNESCO relative à l'éolien à laquelle le SCoT fait référence. Le règlement écrit autorise les éoliennes en zones UY, UL, 1AUC (lycée agricole) et NH dans la limite de 15m de hauteur.

La modification du PLU a permis de préciser que seules les éoliennes domestiques sont autorisées, garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

Pour la zone agricole A et la plupart des zones naturelles (NF, NK, NP, NV et NZ), le PLU autorise de façon globale les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sans distinguer les parcs éoliens).

La modification du PLU a permis d'interdire totalement l'installation ou l'extension de parc éolien au sein de ces zones garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.



3. Le défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune.

Objectif 3.2.10 : Etablir une grille de lecture commune aux territoires en matière d'aménagement commercial, en se référant aux niveaux de fonction commerciale suivants identifiés par le SCoT [...]

Objectif 3.2.11 : Orienter l'implantation des commerces dans les localisations préférentielles définies par le SCoT, c'est-à-dire :

- Soit dans les centralités.
- Soit dans les pôles commerciaux de périphérie [...].

Objectif 3.2.13 : Dans les documents d'urbanisme, encadrer les possibilités d'implantation des commerces dans le respect des seuils et des localisations préférentielles identifiées par le SCoT, en :

- Délimitant les centralités en lien avec la définition et les critères de délimitation donnés au 3.2.11., et en y définissant des dispositions adaptées.
- Définissant un classement à vocation commerciale et/ou des dispositions adaptées pour les espaces correspondant aux pôles commerciaux de périphérie listés et localisés par le DAAC.
- Limitant les possibilités d'implantation commerciale en dehors des centralités et des pôles commerciaux de périphérie.

Le PLU de 2013 autorise le commerce en zones UC, UCS et 1AUA dans la limite de 200 m² de surface de plancher (sans limite dans le cas de réhabilitation d'une construction existante). En zone d'activités UY, le commerce n'est pas expressément évoqué, mais le règlement autorise tout type d'« activité économique » compatible avec la proximité de l'habitat.

En ce qui concerne, les zones UC, UCS et 1AUA, il s'agit de n'autoriser le commerce que dans une zone de centralité conscrite afin de « favoriser l'accueil des activités économiques au sein des tissus urbanisés, dans un objectif de mixité des fonctions et d'animation des centralités urbaines et villageoises (artisanat, commerce, services) » conformément aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT des Territoires de l'Aube.

Ainsi, le SCoT donne la définition suivante de la centralité :

« Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité de fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...), etc... Ce sont les centres-bourgs, centres-villes, centres de quartiers, centres de villages. Une commune peut avoir plusieurs centralités et de nouvelles centralités ». Extrait du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube.

La commune a donc fait le choix d'identifier un espace de centralité au sein du village pour permettre principalement le développement de commerces à proximité des équipements publics et des commerces de proximité existants.

La modification n°1 du PLU vise donc à définir cet espace de centralité au croisement de la route de Méry et de la rue Berton en y intégrant les constructions de la place Joseph Fimbel, la rue de l'Essor et la nouvelle salle multi activités récemment construite au sein de la zone UL.

Le règlement écrit est quant à lui complété afin d'autoriser le commerce uniquement dans une zone de centralité conscrite telle que présentée ci-dessus.

A noter qu'est autorisée l'extension des commerces existants dans une certaine limite en dehors de l'espace de centralité afin de ne pas bloquer le développement d'activités déjà existantes.

En ce qui concerne la zone 1AUY, il s'agit de ne pas autoriser l'installation de commerce afin de ne pas permettre le développement de commerce de périphérie pouvant entrer en concurrence avec les commerces de proximité.

La modification du PLU a permis d'encadrer par le biais de règles graphiques et écrites le développement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.



4. Aucun outil ne préserve aujourd'hui les chemins ou itinéraires de randonnée (GR de Pays « Plaines, collines et villages autour de Troyes », circuit dans la vallée...).

Objectif 2.1.9 : Identifier et préserver les chemins ou les circuits (pédestres, cyclables, équestres, liés à l'eau...) constituant des potentiels de découverte des territoires, et veiller à préserver leur pérennité et leur continuité dans le cadre des documents d'urbanisme.

Objectif 3.3.11 : Porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en :

- *Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres).*
- *Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité...).*
- *Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP...), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.*

Objectif 3.3.12 : Favoriser la continuité des itinéraires doux (piétons et cyclistes) au sein des espaces urbanisés et à urbaniser, mais également à l'échelle des territoires et en lien avec les territoires voisins.

Le village de Sainte-Maure et le hameau de Vannes présentent encore des chemins et ruelles permettant de rejoindre à pied le cours du Melda.

Il s'agit des ruelles et chemins suivants :

- Ruelle des Barrois (Sainte-Maure) ;
- Chemin dit « Ruelle Niglas » (Sainte-Maure) ;
- Chemin de la Voie du Four (Sainte-Maure) ;
- Ruelle de la Mayennotte (Vannes).

Ces chemins étaient plus nombreux par le passé mais ont été supprimés, privatisés ou aménagés afin de desservir plusieurs constructions.

Afin d'identifier ces itinéraires et d'assurer le maintien de ces derniers en espaces piétons, ces derniers sont identifiés sur le règlement graphique et le règlement précise que les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers cycles et piétonniers et leur continuité doit être assurée. De cette façon, aucun nouvel accès véhicules ne peut y être autorisé pour des projets de constructions.

La modification du PLU a permis d'identifier les chemins ou itinéraires de randonnée sur le règlement graphique et d'assurer leur protection au sein du règlement écrit garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

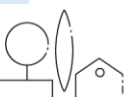
5. Un manque d'identification et de protection particulière de certains espaces naturels au sein et aux franges des tissus urbanisés et au sein de l'espace agricole qui participent aux corridors écologiques.

Objectif 1.3.3 : Préserver des espaces de respiration au sein et aux franges des tissus urbanisés, à caractère paysager et/ou écologique, et participant à la qualité du cadre de vie.

Objectif 2.1.5 : Prévoir, maintenir, restaurer, compléter ou recréer les transitions paysagères entre les espaces de vocation différente pour une meilleure gestion des interfaces, notamment entre zones urbanisées ou à urbaniser et zones agricoles ou naturelles (chemins, haies, réseaux de jardins et vergers [...]).

Objectif 2.2.4 : Préserver les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT dans les documents d'urbanisme, à travers :

- *La protection des réservoirs de biodiversité par un classement et des dispositions réglementaires adaptées.*
- *L'identification, la cartographie et la préservation des espaces participant aux corridors écologiques (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies, pelouses calcaires relictuelles...) afin d'assurer la continuité des déplacements des espèces [...].*



Objectif 2.2.5 : Interdire les possibilités de création de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue sauf si les aménagements ne remettent pas en cause la nature et la fonctionnalité du corridor.

Objectif 2.2.6 : Rechercher la perméabilité écologique au sein des zones urbaines et à urbaniser [...].

Objectif 2.2.8 : Préserver la naturalité des réservoirs de biodiversité et des espaces participant aux corridors écologiques en y limitant les occupations et utilisations du sol non appropriées à la sensibilité du milieu (abris de fortune, dépôts de matériaux ou de déchets, stationnement de caravanes, sports automobiles...).

Objectif 2.3.9 : Limiter les phénomènes d'altération ou d'érosion des sols par la préservation ou la création de bandes enherbées, de fossés, de couverts végétaux et de haies.

Objectif 2.3.10 : Prévoir la gestion des interfaces entre zones agricoles et zones urbanisées et à urbaniser en intégrant un principe de transition paysagère et/ou environnementale dans les documents d'urbanisme (lisières paysagères, plantations, recul des constructions, liaisons douces...).

Objectif 2.3.18 : Identifier, cartographier et protéger les éléments ponctuels (bosquet, bande boisée, alignement d'arbres, arbre isolé, haie...) par les mesures les plus adaptées dans les documents d'urbanisme (espace boisé classé, élément de paysage...).

Objectif 3.1.15 : Limiter les phénomènes de ruissellement en identifiant et protégeant les éléments ponctuels (bosquets, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres isolés, haies...) par les mesures les plus adaptées dans les documents d'urbanisme (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés...).

En ce qui concerne la protection des éléments naturels au sein et aux franges des tissus urbanisés, une identification précise de l'ensemble des jardins, vergers et des espaces de respiration à préserver a été menée.

Cette analyse se base sur la définition du SCoT des Territoires de l'Aube en matière d'espaces de respiration qui sont définis comme les espaces libres et/ou non bâtis au sein et aux franges des tissus urbains ou villageois, participant à la qualité du cadre de vie, des paysages ou à la trame verte et bleue du territoire. Il peut s'agir de jardins ou fonds de jardins, maraichages, vergers, parcs, haies, mails plantés, plantations d'alignement, boisements, cœurs d'îlots verts, prairies, ripisylves (végétation bordant les milieux aquatiques), mares, etc...

Ainsi, il résulte de cette identification la définition d'espaces protégés au titre de l'article L.151-19 CU pour une surface de 19 ha et l'identification d'un potentiel foncier en dents creuses de 3,15 ha.

En ce qui concerne la protection des éléments naturels au sein de l'espace agricole, le PLU de 2013 identifie quelques éléments naturels relais (boisements et haies ponctuels), qui animent les paysages de plaine et participent au déplacement des espèces. Ces éléments sont protégés par un classement EBC.

Cependant, quelques autres éléments naturels de type bosquets, bandes boisées, vergers, arbres isolés... ne sont pas identifiés alors que ces derniers participent également aux corridors écologiques pour le déplacement des espèces, et remplissent aussi des fonctions paysagères et hydrologiques, notamment vis-à-vis du ruissellement.

A ce titre, une étude « Haies en Champagne crayeuse » a été menée par le Syndicat DEPART. Ainsi, selon les résultats de cette étude tels que présentés ci-dessous, la modification n°1 du PLU vise à identifier les linéaires de haies présentant un score écologique de qualité au titre de l'article L.151-19 CU.

La modification du PLU a permis d'identifier les espaces naturels au sein et aux franges des tissus urbanisés et au sein de l'espace agricole et d'assurer leur protection au sein du règlement écrit garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.



6. Un manque d'identification et de protection particulière du patrimoine bâti.

Objectif 2.1.1: Identifier, cartographier et préserver les éléments identitaires du paysage local, qu'ils soient naturels (verger en entrée ou en cœur de village, arbre isolé, arbre remarquable, haie, allée ou alignement d'arbres, mare...) ou bâtis (bâti traditionnel typique, patrimoine religieux, petit patrimoine rural, édifice de mémoire, patrimoine lié à l'eau...).

Objectif 2.1.3: Lutter contre la banalisation des paysages, notamment en périphérie des espaces urbanisés, en évitant la multiplication des architectures typiques d'autres régions (mas provençal, maison Pays de Loire, chalet...), les constructions éparses autour des villes et villages ou le recours à des opérations d'aménagement et constructions standardisées et sans rapport avec leur contexte.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Le développement de l'urbanisation, sur la commune de Sainte-Maure, s'est très tôt effectué (depuis le Moyen-âge) le long de la route de Mery-sur-Seine et de la Grande Rue, conférant à la commune son caractère de village-rue actuel.

De la fin du 19ème siècle jusqu'à aujourd'hui, le développement urbain de la commune s'est effectué sous la forme d'un étoffement progressif du tissu existant, c'est-à-dire à travers un comblement des dents creuses (espaces non bâtis) présentes dans le tissu existant, et par un étoffement du tissu villageois en direction du Nord-Est.

Ainsi, le tissu urbain de Sainte-Maure est marqué par la présence d'éléments de patrimoine locaux tel qu'un ancien moulin, un ancien lavoir et de nombreuses constructions patrimoniales (corps de ferme traditionnel champenois) qui participent à la qualité du cadre de vie communal.

Cependant, le PLU approuvé en 2013 n'identifie aucun ensemble bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 CU.

Ces éléments font partie intégrante du patrimoine historique et de la qualité paysagère de Sainte-Maure et sont les traces du passé agricole du village.

La commune a donc souhaité identifier le patrimoine bâti « commun » du village afin d'assurer sa protection.

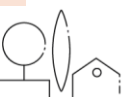
Il s'agit donc principalement de longères et d'ensembles bâtis (longère + granges) qui constituent des corps de ferme. L'objectif est de maintenir l'organisation traditionnelle de ces éléments bâtis en cas de réhabilitation.

Afin de s'assurer du maintien des caractéristiques architecturales de ces ensembles bâtis, le règlement écrit est complété afin de définir les conditions à respecter dans le cadre de la réhabilitation de ces constructions.

Ces prescriptions visent à maintenir l'organisation générale des bâtiments, les équilibres dans la composition des façades, les éléments de modénature, les éléments de ferronnerie ou de boiserie, les éléments de décor des toitures et les huisseries et menuiseries.

La combinaison de ces prescriptions doit ainsi permettre de préserver le caractère rural et architectural du village et du hameau.

La modification du PLU a permis d'identifier les longères et les ensembles bâtis (longère + granges) qui constituent des corps de ferme et d'assurer leur protection au sein du règlement écrit garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.



7. Un manque de référence aux « essences champêtres locales » au sein de certaines zones.

Objectif 2.1.8: Favoriser le recours aux essences végétales issues du terroir, le maintien de la diversité des variétés locales et la mixité par la pluralité des essences locales et l'utilisation de végétaux de tous développements.

Les fiches outils du SCoT « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » et « La clôture et le jardin » ont été annexé au règlement écrit afin de présenter les bonnes pratiques en matière d'aménagement paysager et de plantation, notamment en ce qui concerne l'utilisation d'essences locales ou assimilables.

La modification du PLU a permis d'apporter des précisions générales sur l'utilisation d'essences locales ou assimilables dans le cadre de plantation et d'aménagement paysager garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

8. Un manque de souplesse permettant la diversification agricole.

Objectif 2.3.1: Protéger la vocation des espaces agricoles à travers un classement adapté dans les documents d'urbanisme.

Objectif 2.3.8: Travailler la délimitation des zones agricoles dans les documents d'urbanisme en prenant en compte les enjeux de protection du paysage et des vues remarquables (classement en zone A indicée des espaces les plus sensibles...).

Objectif 2.3.13: Promouvoir la diversité culturelle en identifiant et en préservant les espaces de production spécifiques dans les documents d'urbanisme (maraîchage, jardinage, vergers, vignoble, horticulture, pépinière, prairie d'élevage, surface herbagée...).

Le PLU de 2013 permet la diversification de l'activité agricole (habitation, transformation et vente directe...); cependant, les dispositions de l'article 2 de la zone A ne rappellent pas l'ensemble des constructions autorisées au sein de la sous-destination liée à l'activité agricole.

Ainsi, la modification du PLU vise à préciser ces différentes constructions pour faciliter la lecture du règlement écrit.

La modification du PLU a permis d'apporter des précisions sur les constructions autorisées dans le cadre du développement d'une exploitation agricole garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.



9. Un manque d'encadrement concernant l'aspect des constructions agricoles.

Objectif 2.3.7 : Favoriser l'intégration des bâtis agricoles et viticoles dans le paysage (choix du site et orientation du bâtiment, couleurs et matériaux, accompagnement végétal, intégration au relief, dimensions et volumes) à travers des dispositions qualitatives dans les documents d'urbanisme.

Objectif 2.1.16 : Veiller à ce que les dispositions des documents d'urbanisme favorisent l'intégration paysagère des bâtis agricoles et économiques.

Il apparaît que le règlement écrit prévoit quelques dispositions en matière d'implantation, de hauteur, ou encore d'accompagnement paysager des constructions agricoles. Cependant, ces dispositions restent peu précises ou prennent davantage la forme de recommandations que de prescriptions, limitant leur opposabilité.

Ainsi, des compléments sont apportés par exemple en matière de formes, couleurs, matériaux afin de favoriser l'intégration des volumes bâtis dans le paysage. Ces prescriptions sont issues directement des fiches outils du SCoT.

La modification du PLU a permis d'apporter des compléments en matière d'aspect des constructions agricoles garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

10. Prise en compte du nouveau zonage du PPRI de l'agglomération troyenne.

Objectif 3.1.3 : Dans le cadre des documents d'urbanisme, concevoir le projet de territoire dans une logique de prise en compte renforcée du risque et d'une meilleure adaptation pour mieux résister en cas d'inondation [...].

Objectif 3.1.5 : Mobiliser davantage la palette d'outils réglementaires à disposition des collectivités dans le cadre des documents d'urbanisme, et plus particulièrement des PLU [...].

Objectif 3.1.6 : Dans les zones urbaines et à urbaniser exposées au risque inondation, promouvoir des principes d'organisation et d'aménagement propices à la prise en compte du risque dans le projet, notamment à travers les OAP [...].

Les limites des zones NP et UA ont été adaptées dans le cadre de cette modification afin de reclasser la totalité de la zone rouge du PPRI en zone naturelle protégée NP. De plus, les zones bleue foncé et bleue moyen sont reclassées, soit en zone NP, soit en secteur jardin de la zone UA.

On note d'ailleurs une meilleure prise en compte de la compatibilité du document avec la servitude PM1.

La modification du PLU a permis de mettre à jour les données du PPRI au sein des documents réglementaires du PLU garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.



11. Prise en compte des zones humides.

Objectif 3.1.17: Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme [...].

Au cours des études, il est mis en évidence la présence de plusieurs terrains libres situés entre le cours d'eau du Melda et la route de Vermoise au hameau de Vannes et la route de Méry à Sainte-Maure. Ces terrains sont en majorité concernés par la présence de zones à dominante humide. Etant donné les enjeux environnementaux, de protection de populations face aux risques et paysagers liés à la vallée de la Seine et du Melda, il a été décidé de ne pas permettre la densification de ces espaces. La modification entraîne donc une évolution de la zone urbaine et la mise en place d'une trame « jardin » en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la modification du PLU prévoit le confortement de la protection de la Vallée de la Seine et du Melda en zone naturelle protégée NP en adaptant les limites des zones UA et NP afin de reclasser en zone naturelle ou en secteur jardin les terrains impactés par la présence de zones à dominante humide.

On note également que les possibilités de construire et d'imperméabilisé au sein des secteur de jardin sont fortement réduit dans le cadre de la modification du PLU et que ces derniers ont largement et identifié en frange de l'espace urbain permettant de créer un espace tampon entre la Vallée de la Seine et les abords du Melda et l'espace urbain.

La modification du PLU a permis une meilleure prise en compte des milieux humides à la fois au sein du règlement graphique et du règlement écrit garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

12. Préciser les restrictions particulières sur la vocation bureaux.

Objectif 3.2.7: Encourager l'accueil et le maintien des activités tertiaires dans les centres et éviter leur déplacement en périphérie, notamment en interdisant les opérations exclusivement dédiées aux bureaux dans les zones d'activité périphériques des pôles urbains (niveau 1 de l'armature territoriale), afin de soutenir l'attractivité et la plurifonctionnalité des centralités.

La commune a fait le choix d'autoriser la destination « bureaux » uniquement au sein de la zone UC afin de privilégier leur implantation dans la zone urbaine mixte et non dans les zones dédiées aux activités économiques.

La modification du PLU a permis de préciser au sein du règlement écrit les possibilités d'implantation de la destination « bureaux » garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.



13. Poursuivre les réflexions en matière d'aménagement de liaison douce.

Objectif 3.3.11: Dans le cadre des documents d'urbanisme, porter une attention particulière aux liaisons douces (piétonnes, cyclables), en :

- *Identifiant les cheminements et axes de circulations douces existants et/ou à créer (notamment vers les centres).*
- *Évitant leur mutation ou leur disparition (en interdisant la création d'accès automobiles sur les chemins existants, en exigeant le maintien de leur continuité...).*
- *Cherchant à les connecter, les compléter ou les poursuivre (par le biais d'emplacements réservés, de principes de connexions dans les OAP...), si possible en lien avec la trame verte et bleue et les continuités écologiques.*

Le PLU de 2013 a permis de définir de nombreux emplacements réservés dédiés au développement de cheminements doux et à l'amélioration de l'accessibilité des zones d'urbanisation future. La modification n°1 du PLU est l'occasion de faire un point sur les emplacements réservés (ER) à maintenir, à supprimer et à créer.

De plus, de nouveaux emplacements réservés sont créés entre le chemin de la voie du Four et la rue Germain Berton, le long de la rue des Accins, le long de la rue Bourbelon. Ces emplacements réservés permettront de poursuivre les aménagements cyclables réalisés ou envisagés et d'assurer le retrait des constructions et des clôtures pour assurer la réalisation de ces aménagements.

Un nouvel emplacement réservé est également créé le long du chemin des Perrières afin d'assurer une largeur minimale du chemin de 8 mètres dans le cadre du futur aménagement du secteur classé en zone 1AUA2.

La modification du PLU a permis de mettre à jour les emplacements réservés et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Mobilités » afin de compléter le travail engagé en matière de continuités de cheminements doux engagé dans le PLU 2013 garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.



III.4/ Impacts potentiels des adaptations du PLU

A-Incidences sur les espaces naturels

ETAT INITIAL

Espaces naturels référencés

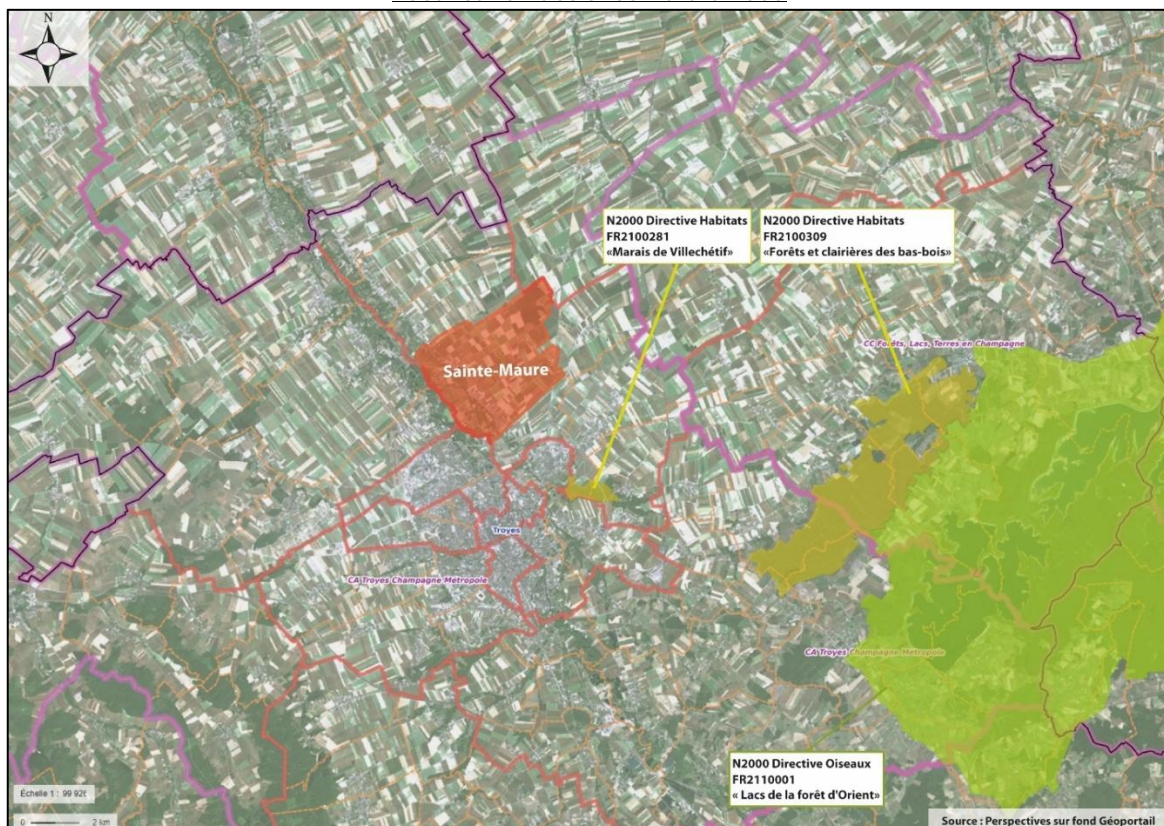
Le territoire communal ne comprend aucune zone naturelle référencée en zone Natura 2000

A titre d'information, Les zones Natura 2000 les plus proches se situent à environ 3 kms, 11 kms et 15 kms des limites communales.

Il s'agit respectivement de :

- **La zone Natura 2000, directive habitat « Marais de Villechétif ».**
Le marais de Villechétif est une tourbière alcaline en assez bon état présentant une tendance à la colonisation pré-forestière ;
- **La zone Natura 2000, directive habitat « Forêts et clairières des Bas-bois ».**
Les forêts et clairières des Bas-bois forment un ensemble exceptionnel de forêts humides, plus ou moins inondables, sur marne et argile. Ces milieux présentent un bon état général, mais la création de plans d'eau aménagés pour la chasse altère les potentialités des milieux aquatiques. Le recreusement des fossés et la mise en cultures des molinaies sont les principales sources de perturbations des milieux ;
- **La zone Natura 2000 directives oiseaux « Lacs de la forêt d'Orient ».**
Le site des lacs de la forêt d'Orient est un vaste territoire constitué de plusieurs types de milieux (grands massifs forestiers, lacs, nombreux étangs, prairies, cultures) en très bon état de conservation. Il constitue un complexe d'intérêt majeur pour l'avifaune, en migration ou en nidification.

Localisation des sites Natura 2000



On note la présence d'une ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2 sur le territoire communal :

- **ZNIEFF 1 : « Pinèdes de la cote des terres cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoist-sur-Seine ».**

La ZNIEFF regroupe sur près de 125 hectares des pinèdes de pins sylvestres et de pins noirs, des fruticées à cornouiller sanguin et cerisier de Sainte-Lucie et quelques savarts relictuels. La flore de ces derniers est remarquable, avec de nombreuses espèces d'origine méridionale ou médioeuropéenne caractéristiques des pelouses de la région et des orchidées variées.

Cet espace naturel boisé placé au sein d'un secteur très cultivé joue par ailleurs un rôle paysager fondamental. Il est très fréquenté par les promeneurs et les habitants des villages alentours. Encore en bon état, il est néanmoins menacé par l'agriculture (déboisement et mise en culture) et pour les pelouses par le dynamisme naturel.

La délimitation suit les contours de deux secteurs de pinèdes encore intéressantes, cernés par la culture.

- **ZNIEFF 2 : « Vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine ».**

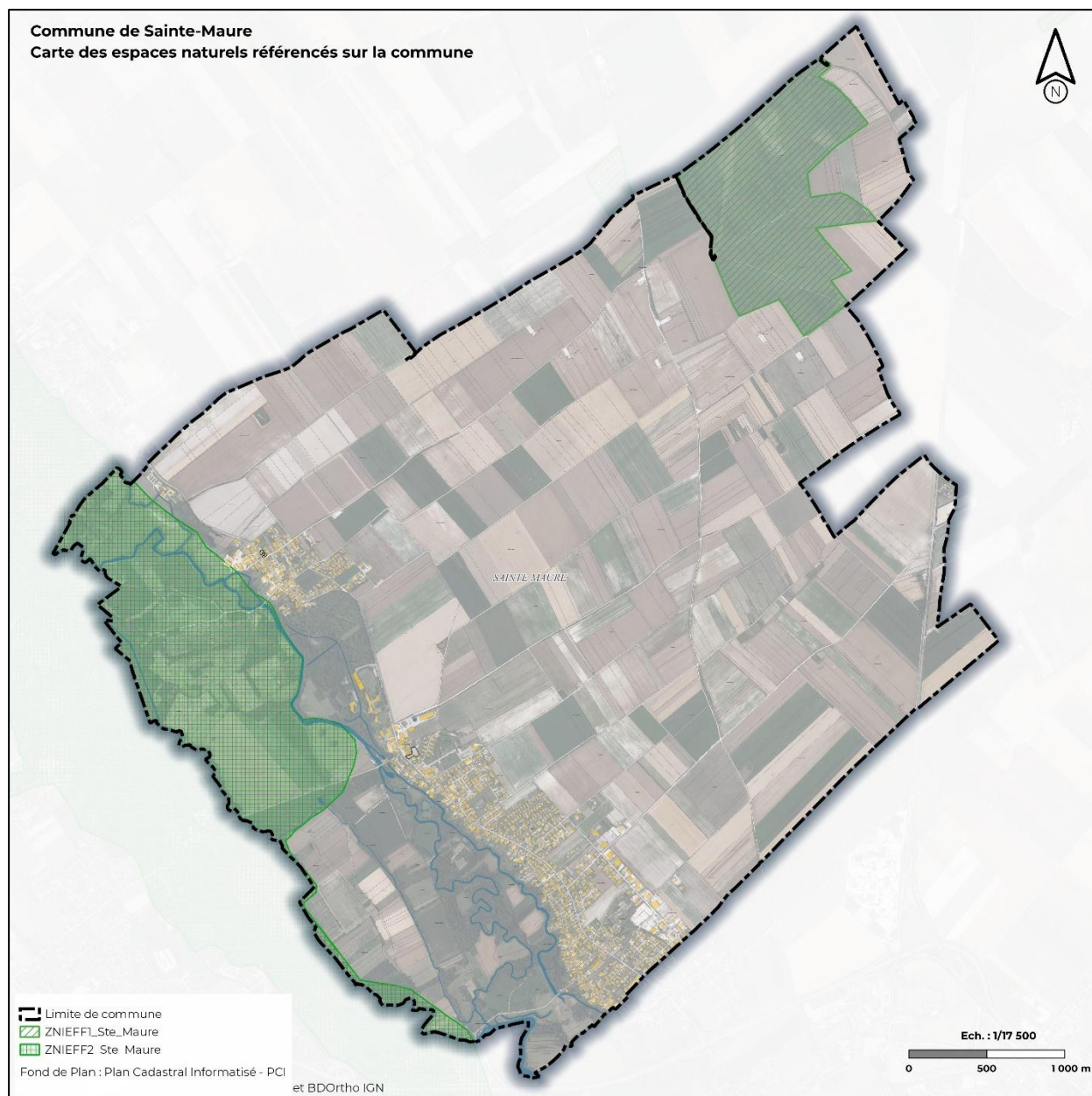
Au niveau des méandres de la Seine, des dépressions de la vallée et des vallons latéraux se rencontrent différents groupements marécageux :

- cladiaies avec la renoncule grande douve (protégée en France) abondante,
- filipendulaies et mégaphorbiaies, avec l'euphorbe des marais (inscrite sur la liste rouge régionale) et guimauve officinale,
- cariçaies à grandes laïches (laïche raide, laïche des marais, laïche des rives, laïche aigüe, laïche faux-souchet, etc.), avec la gesse des marais (protégée au niveau régional) et le peucedan des marais, inscrits tous les deux sur la liste rouge régionale,
- roselières (phragmitaies, typhaies, phalaridaies, scirpaies), avec la germandrée des marais, protégée en Champagne-Ardenne.

La végétation aquatique des noues et des mares (et dans une moindre mesure des étangs et gravières) est typique avec des espèces communes (butome en ombelle, myriophylle verticillé, élodée du Canada, lentille à trois lobes, petite lentille d'eau, etc...) et plusieurs espèces rares inscrites sur la liste rouge régionale.

Les limites de la ZNIEFF suivent les limites de la zone alluviale la plus intéressante du point de vue faunistique et floristique.





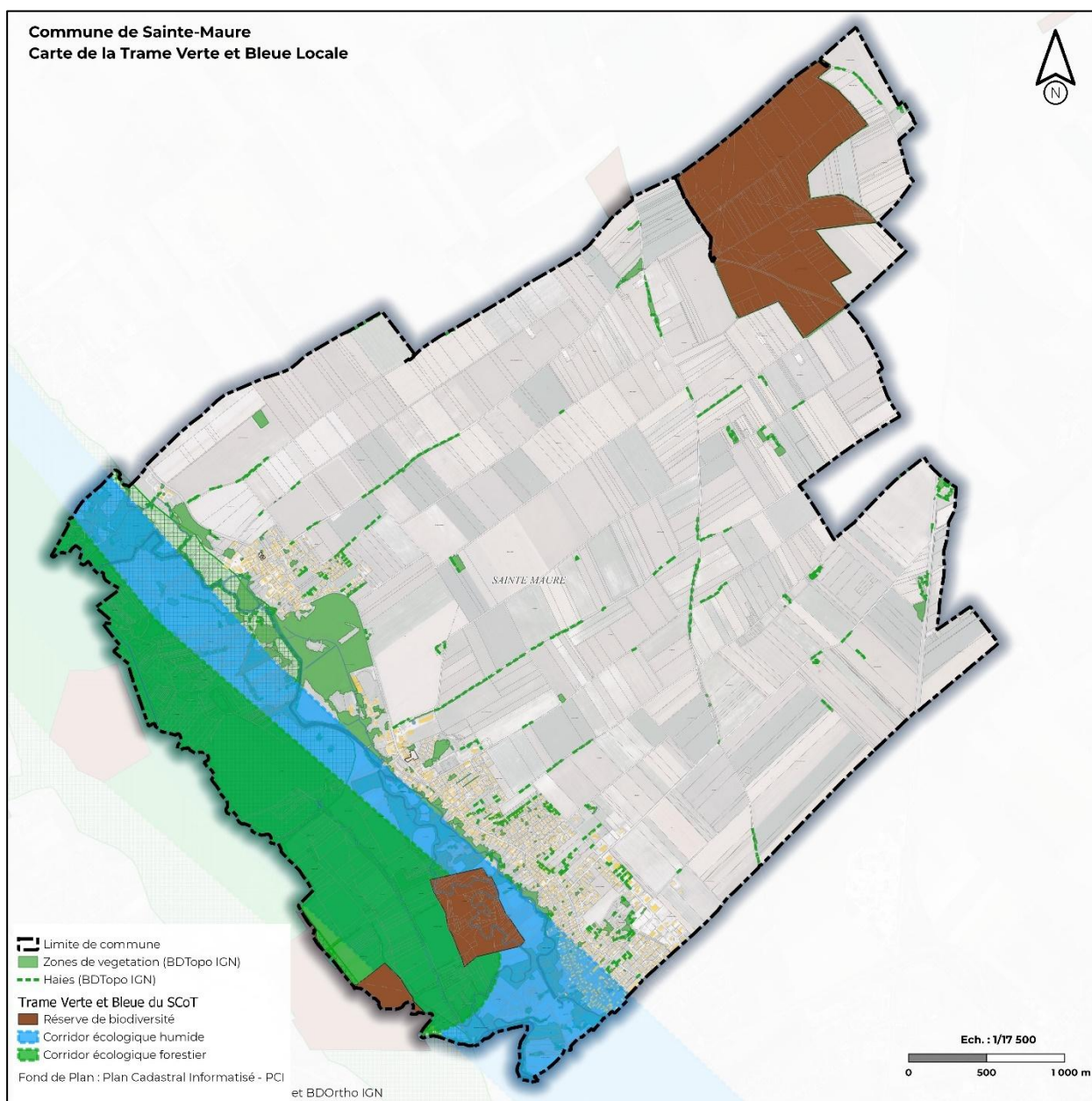
Trames Verte et Bleue

La commune est concernée par la présence de deux corridors écologiques référencés par le SRCE. Un corridor écologique des milieux humides et un corridor écologique des milieux ouverts.

Ces deux corridors se situent le long de la vallée de la Seine et intègre la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine ».

On note également la présence d'un réservoir de biodiversité au Nord du territoire correspondant à la ZNIEFF de type 1 « Pinèdes de la cote des terres cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoist-sur-Seine ».

Enfin, Le territoire présente des éléments ponctuels (haies et bosquets) au sein de l'espace agricole favorisant le développement d'une Trame Verte et Bleue locale.



ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 permettent principalement de réduire les surfaces constructibles et d'identifier les éléments de paysage de la commune au sein de l'espace urbain et au sein de l'espace agricole.

En ce qui concerne les espaces naturels référencés en tant que ZNIEFF, la modification du PLU n'apporte pas de changement au classement actuel de ces secteurs, à savoir :

- Un classement en zone naturelle protégée NP et ponctuellement en Espace Boisé Classé pour la ZNIEFF de type 1. De cette façon, les différents milieux identifiés au sein de la vallée de la Seine (groupements marécageux, végétation aquatique, ...) sont protégés ;
- Un classement en zone naturelle forestière NF et en totalité en Espace Boisé Classé pour la ZNIEFF de type 2. De cette façon, la nature de cet espace boisé est préservée au sein de la plaine agricole.

De plus, les zones de végétation et les haies identifiées dans le cadre du diagnostic de territoire sont protégées dans le cadre de la modification du PLU au titre de l'article L.151-19 CU.

Cette nouvelle protection permet d'assurer :

- Le maintien de zones de végétation au sein de l'espace urbain et en frange de celui-ci et favorise ainsi le maintien d'une trame verte urbaine ;
- Le maintien des haies de l'espace agricole et favorise ainsi le maintien d'une trame verte locale (continuités écologiques secondaires) permettant d'assurer des connexions entre la trame verte et bleue principale de la vallée de la Seine et le réservoir de biodiversité au Nord du territoire correspondant à la ZNIEFF de type 1 « Pinèdes de la cote des terres cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoist-sur-Seine ».

Par conséquent, en ce qui concerne les impacts indirects potentiels sur les zones Natura 2000 les plus proches, la modification du PLU assure une meilleure protection des éléments naturels du territoire pouvant présenter une connexion avec ses sites particuliers.

En conclusion, les adaptations réalisées par la modification n°1 n'ont pas d'incidence sur les vulnérabilités des site Natura 2000 proches, des ZNIEFF du territoire et des Trames verte et bleue régionales et locales.

Cette modification du PLU permet une meilleure prise en compte des éléments naturels locaux.

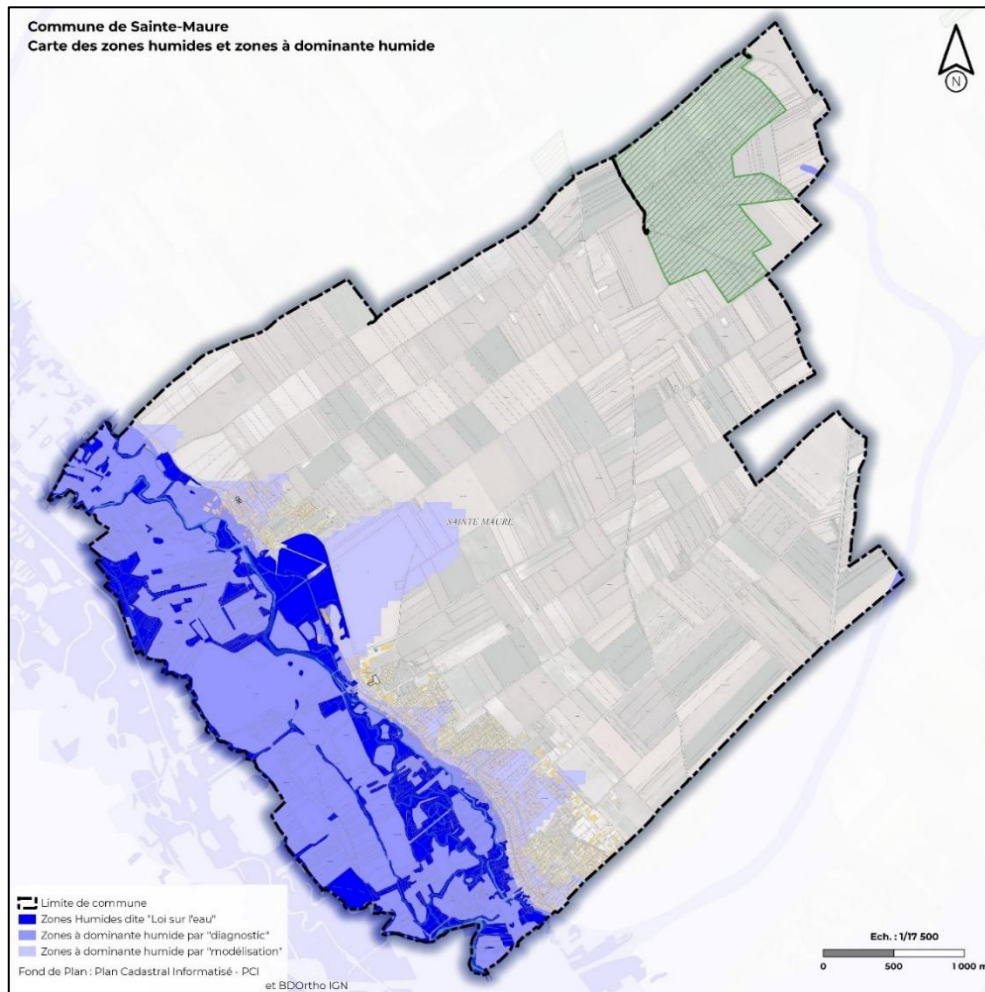
Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



B-Incidences sur les zones humides

ETAT INITIAL

Le territoire est concerné par la présence de zones humides référencées au titre de la Loi sur l'eau. Ces espaces concernent majoritairement des zones qui ne sont pas urbanisées.



Cependant, on note la présence de zones humides dites « Loi sur l'eau » et de zones à dominante humide par diagnostic de la DREAL en limite de l'urbanisation le long de la vallée de la Seine.

ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

La modification du PLU vise à reprendre les limites de la zone UC le long de la vallée de la Seine pour prendre en compte la présence de zones humides dites « Loi sur l'eau ».

De cette façon, ces zones sont reclassées en zone naturelle protégée NP et la commune s'assure de la préservation de ces milieux à fort enjeux environnementaux.

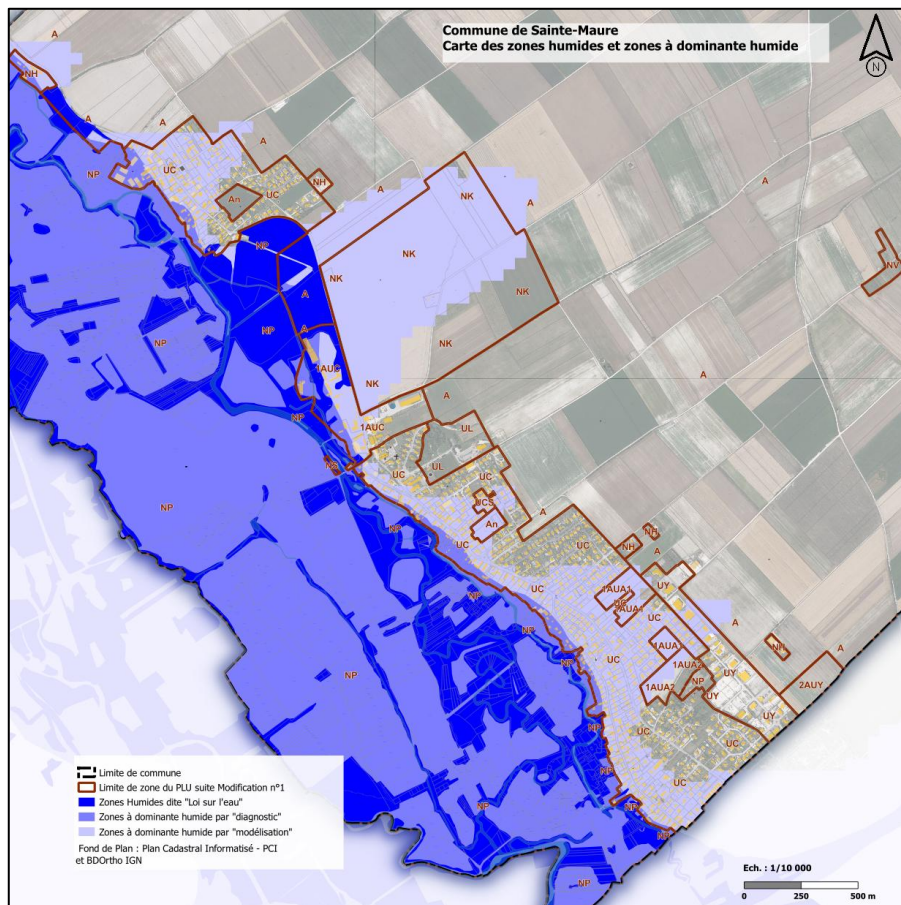
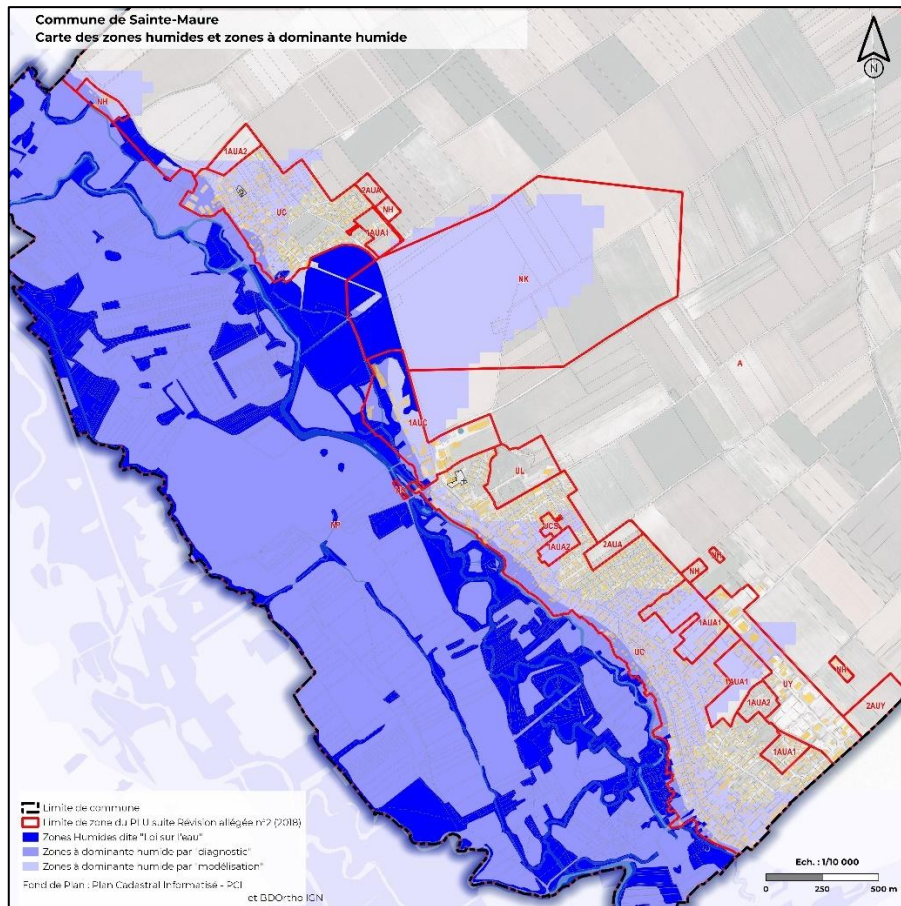
En ce qui concerne les zones à dominante humide de la DREAL, celles-ci sont identifiées en secteur jardins à protéger au titre de l'article L.151-19 CU qui autorise uniquement les annexes pour une emprise au sol maximale de 10% de la surface de l'espace protégé.

De cette façon, la modification du PLU ne permet pas une urbanisation sur ces secteurs. Au contraire, elle permet d'améliorer la connaissance sur le sujet en étoffant le rapport de présentation sur ce point et de limiter l'artificialisation de ces secteurs.

Par conséquent, les adaptations réalisées par la modification n°1 n'a pas d'incidence négative sur les zones humides et zones à dominante humide du territoire.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.





C- Incidences sur le paysage naturel et urbain et la qualité architecturale

ETAT INITIAL

Paysages naturels et urbains

La commune de Sainte-Maure est située entre la vallée de la Seine, à l'Ouest, et la plaine agricole grandes cultures à l'Est.

La **vallée de la Seine** présente un paysage fermé constitué de boisements et de végétations liés à la ripisylve des méandres de la Seine. Ce paysage fermé est également concerné par une forte présence de l'eau et des milieux humides offrant des ambiances paysagères variées.

La **plaine agricole** présente un paysage ouvert offrant des vues très longues sur l'horizon. Quelques éléments naturels tels que des lignes d'arbres ou d'arbustes (haies) apportent des repères visuels au sein de ce paysage ouvert.

Le **massif boisé** identifié comme ZNIEFF de type 1 « Pinèdes de la cote des terres cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoist-sur-Seine » est un élément paysager marquant de la plaine agricole.

Le **tissu urbain** présente de réelles qualités paysagères. En effet, la proximité immédiate des boisements de la vallée de la Seine et la présence d'arbres, de jardins et de vergers dans le village renforcent le caractère verdoyant de celui-ci.

De plus, de par son développement de village rue, tel que présenté ci-dessous, le tissu urbain présente des terrains agricoles de taille importante enclavés dans le tissu urbain.

Patrimoine bâti

Le développement de l'urbanisation, sur la commune de Sainte-Maure, s'est très tôt effectué (depuis le Moyen-âge) le long de la route de Mery-sur-Seine et de la Grande Rue, conférant à la commune son caractère de village-rue actuel.

De la fin du 19^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui, le développement urbain de la commune s'est effectué sous la forme d'un étoffement progressif du tissu existant, c'est-à-dire à travers un comblement des dents creuses (espaces non bâtis) présentes dans le tissu existant, et par un étoffement du tissu villageois en direction du Nord-Est.

Ainsi, le tissu urbain de Sainte-Maure est marqué par la présence d'éléments de patrimoine locaux tels qu'un ancien moulin, un ancien lavoir et de nombreuses constructions patrimoniales (corps de ferme traditionnel champenois) qui participent à la qualité du cadre de vie communal.

Cependant, le PLU approuvé en 2013 n'identifie aucun ensemble bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 CU.



ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

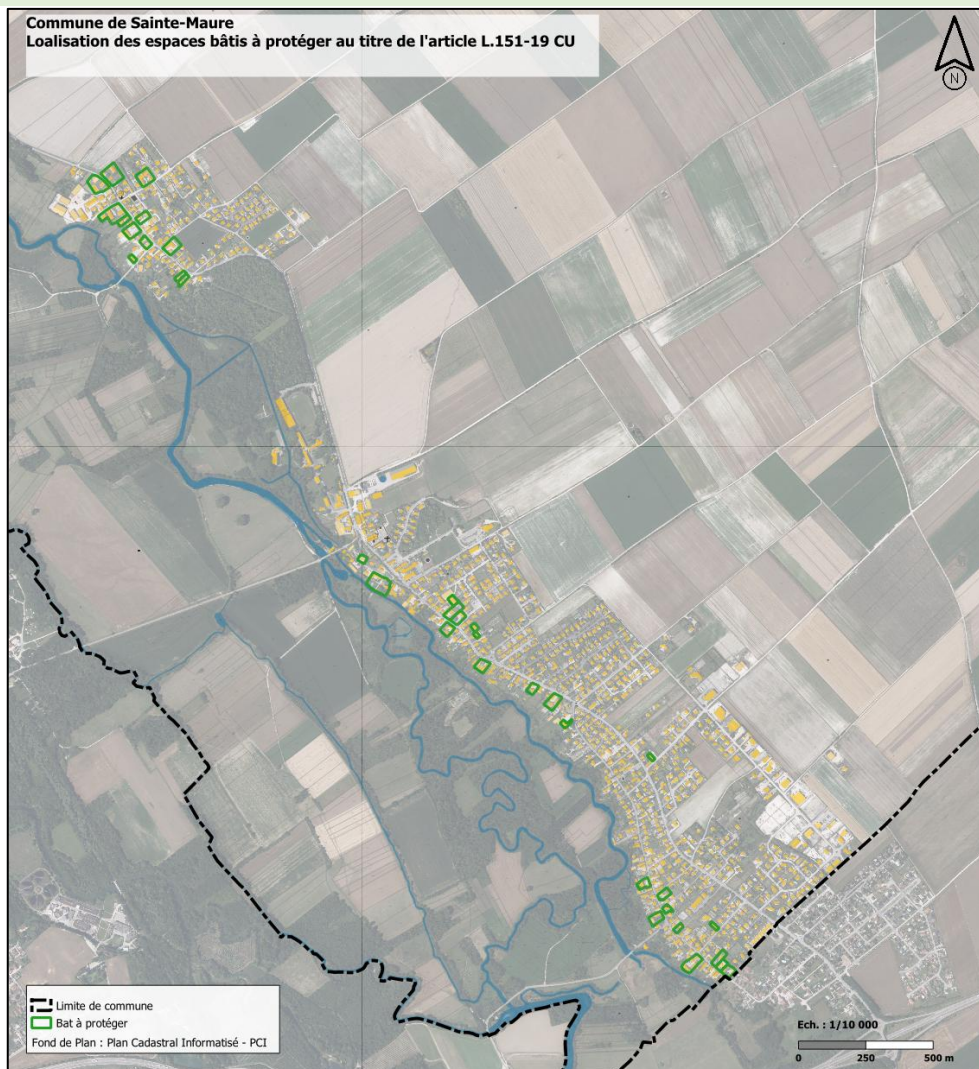
La modification n°1 ne remet pas en cause les obligations de plantation à réaliser, les règles d'aspect des constructions définies au sein de la zone urbaine mixte unique et les règles de hauteur pour les habitations et activités définies au sein du règlement écrit ou les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation.

La modification n°1 ne permet pas non plus de supprimer des haies ou des boisements pouvant remettre en cause la qualité paysagère locale.

Au contraire la modification, permet l'identification de jardins, de vergers et de haies présentant un intérêt paysager et patrimonial au sein de l'espace urbain et de l'espace agricole.

La modification n°1 permet d'identifier les ensembles bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU. Il s'agit d'ancien corps de ferme traditionnels champenois pour lesquels des règles spécifiques de maintien des ordonnancements des façades, des éléments de modénatures, ect, ont été définies.

Il s'agit donc principalement de longères et d'ensembles bâtis (longère + granges) qui constituent des corps de ferme. L'objectif est de maintenir l'organisation traditionnelle de ces éléments bâtis en cas de réhabilitation.



Par conséquent, la modification n°1 présente donc des incidences positives sur le cadre de vie et l'aspect paysager du territoire en améliorant la connaissance des éléments naturels et bâtis et en assurant leur maintien dans le temps.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



D- Incidences sur l'accessibilité et les transports

ETAT INITIAL

Le village de Sainte-Maure et le hameau de Vannes présentent encore des chemins et ruelles permettant de rejoindre à pied le cours du Melda.

Il s'agit des ruelles et chemins suivants :

- Ruelle des Barrois (Sainte-Maure) ;
- Chemin dit « Ruelle Niglas » (Sainte-Maure) ;
- Chemin de la Voie du Four (Sainte-Maure) ;
- Ruelle de la Mayennotte (Vannes).

Ces chemins étaient plus nombreux par le passé mais ont été supprimés, privatisés ou aménagés afin de desservir plusieurs constructions.

Le PLU de 2013 a permis de définir de nombreux emplacements réservés dédiés au développement de cheminements doux et à l'amélioration de l'accessibilité des zones d'urbanisation future. La modification n°1 du PLU est l'occasion de faire un point sur les emplacements réservés (ER) à maintenir, à supprimer et à créer.

ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Afin d'identifier ces itinéraires et d'assurer le maintien de ces derniers en espaces piétons, ces derniers sont identifiés sur le règlement graphique et le règlement précise que les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers cycles et piétonniers et leur continuité doit être assurée. De cette façon, aucun nouvel accès véhicules ne peut y être autorisé pour des projets de constructions.

La modification du PLU a permis d'identifier les chemins ou itinéraires de randonnée sur le règlement graphique et d'assurer leur protection au sein du règlement écrit garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

La modification du PLU a permis de mettre à jour les emplacements réservés et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Mobilités » afin de compléter le travail engagé en matière de continuités de cheminements doux engagé dans le PLU 2013 garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

Par conséquent, la modification n°1 présente donc des incidences positives sur l'accessibilité et les transports en permettant le maintien des cheminements existants et offrant à la commune des outils (emplacements réservés) permettant de compléter les itinéraires piétons et cycles.

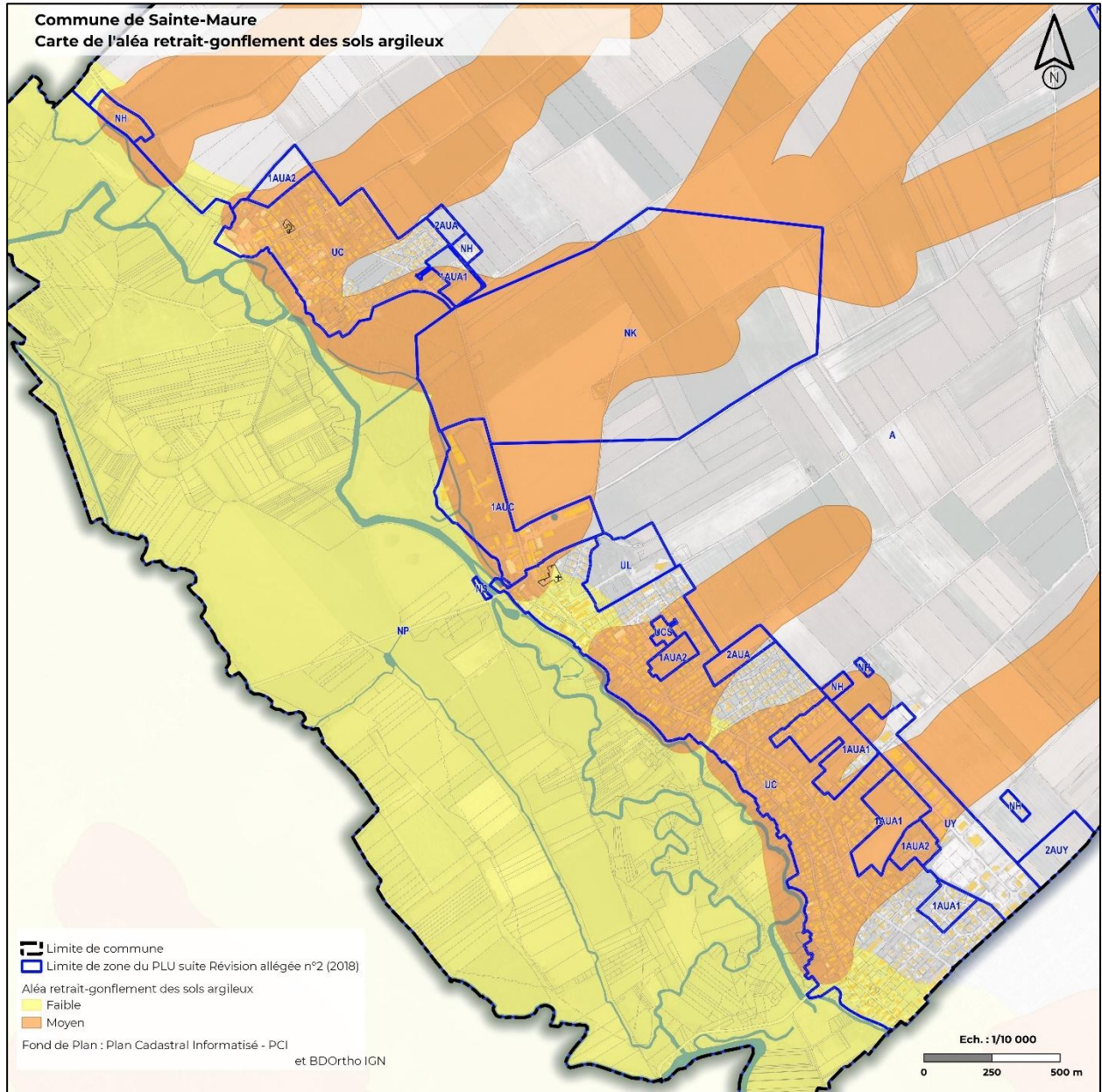
Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



E- Incidences sur les risques naturels

ETAT INITIAL

Aléa retrait-gonflement des argiles

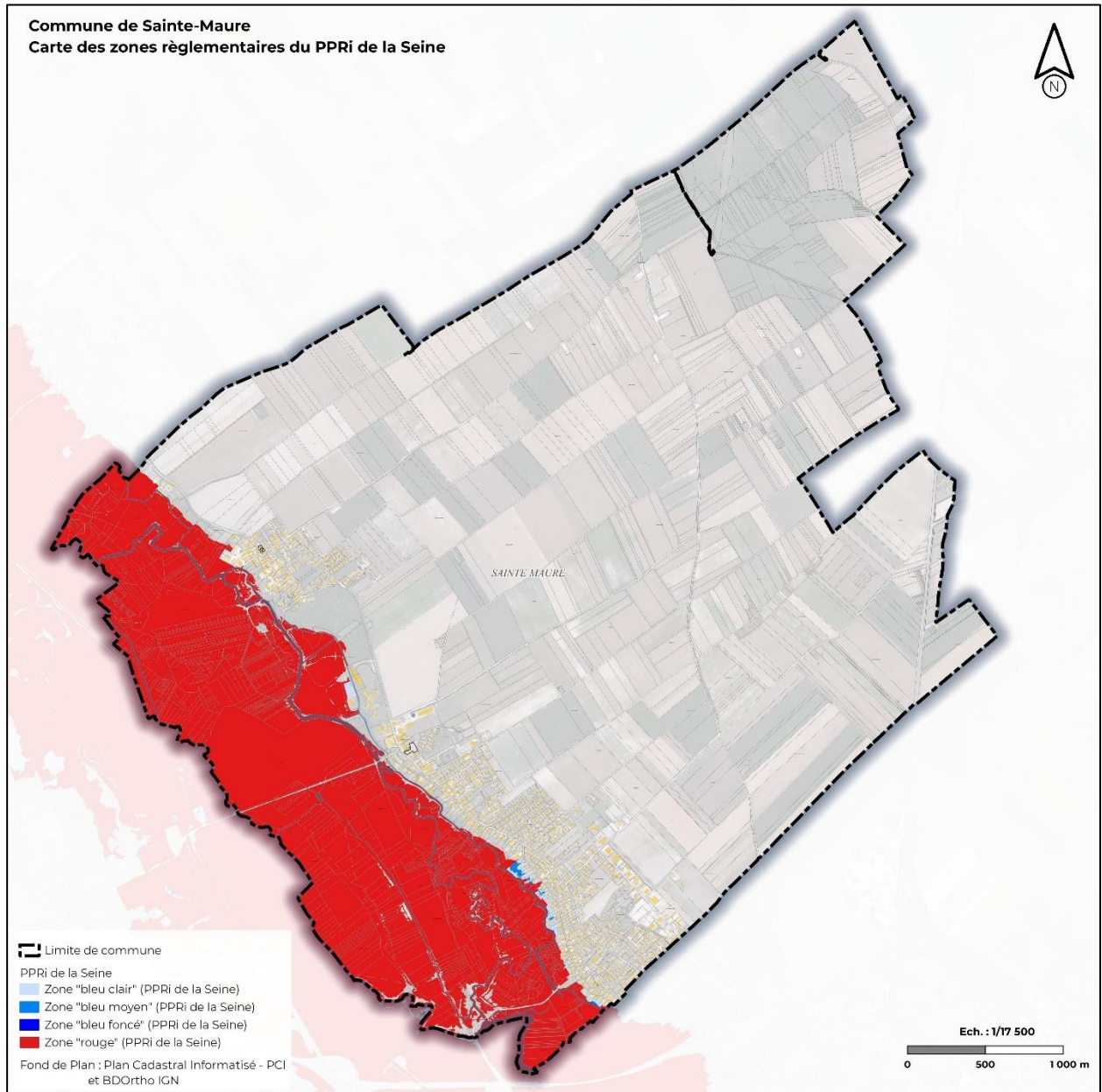


La commune est concernée par l'identification d'un **aléa moyen sur une large partie des secteurs bâtis.**

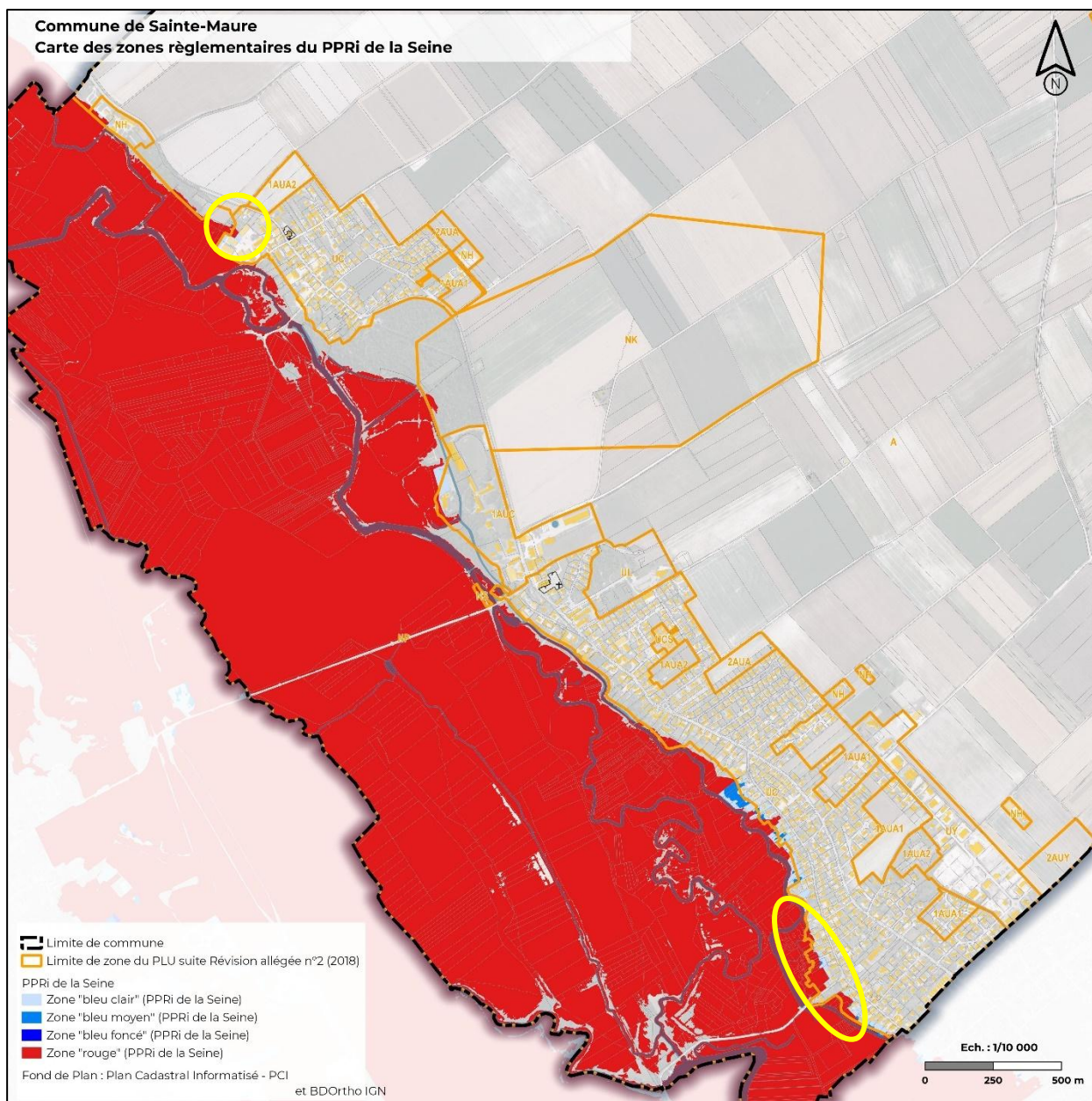


Le risque inondations par débordement - Plan de Prévention des Risques inondations de l'agglomération Troyenne (Seine)

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques inondations de l'agglomération Troyenne (Seine) approuvé le 13 avril 2017.



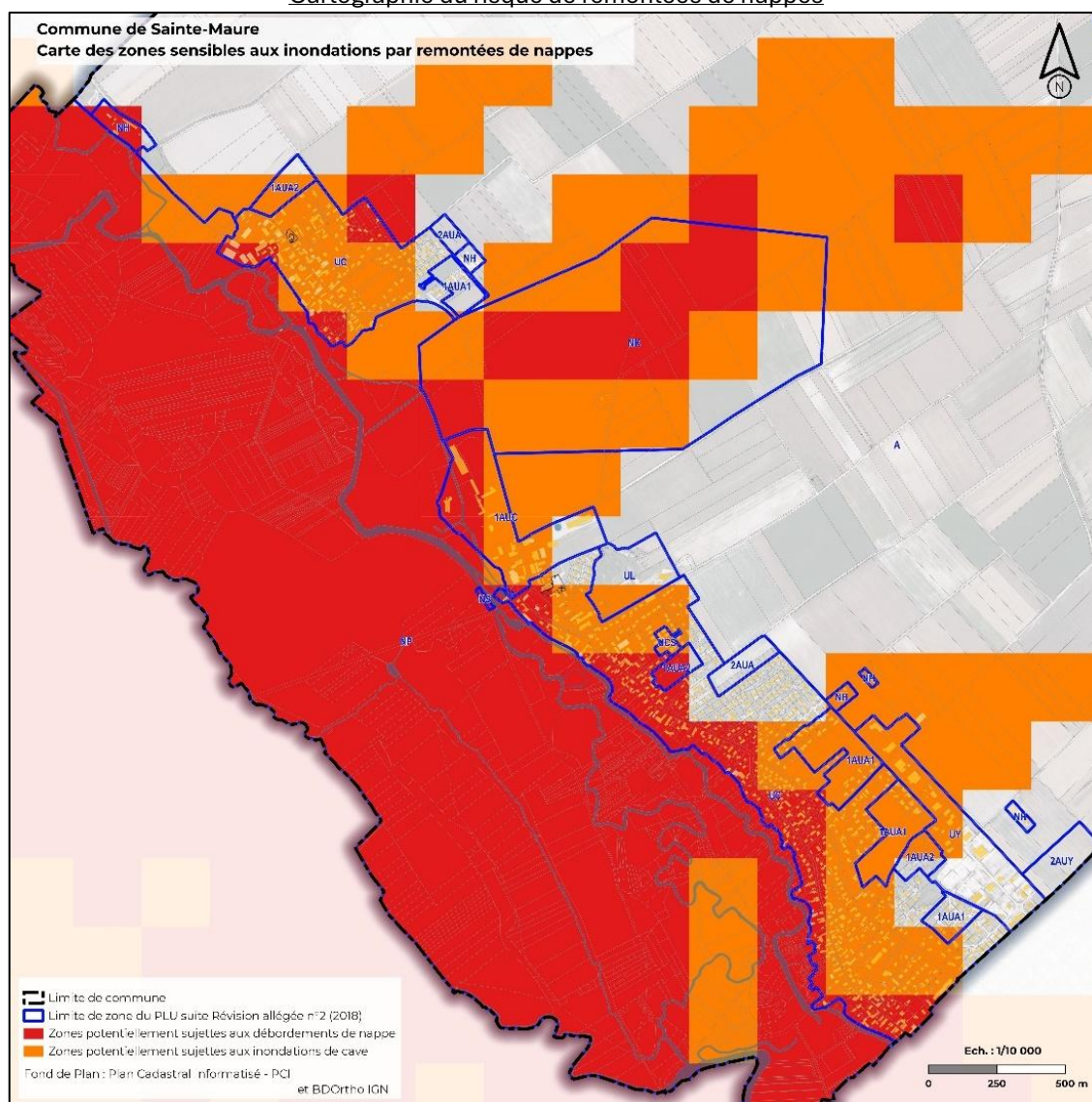
L'approbation du PPRi (13 avril 2017) étant postérieure à l'approbation du PLU (2013), il apparait que certaines parties de la zone urbaine UC sont identifiées comme zone rouge du PPRi.



Risques de remontées de nappes

Tel qu'il est rappelé sur le site de la DREAL Grand Est, les inondations par remontées de nappes sont lentes, localisées (caves, bâtiments noyés, chaussées dégradées...) et peuvent persister plusieurs mois.

Cartographie du risque de remontées de nappes



Réalisation Perspectives avec les données BRGM

A noter que la fiabilité de ces données est jugée comme faible et que leur définition par modélisation est peu précise.

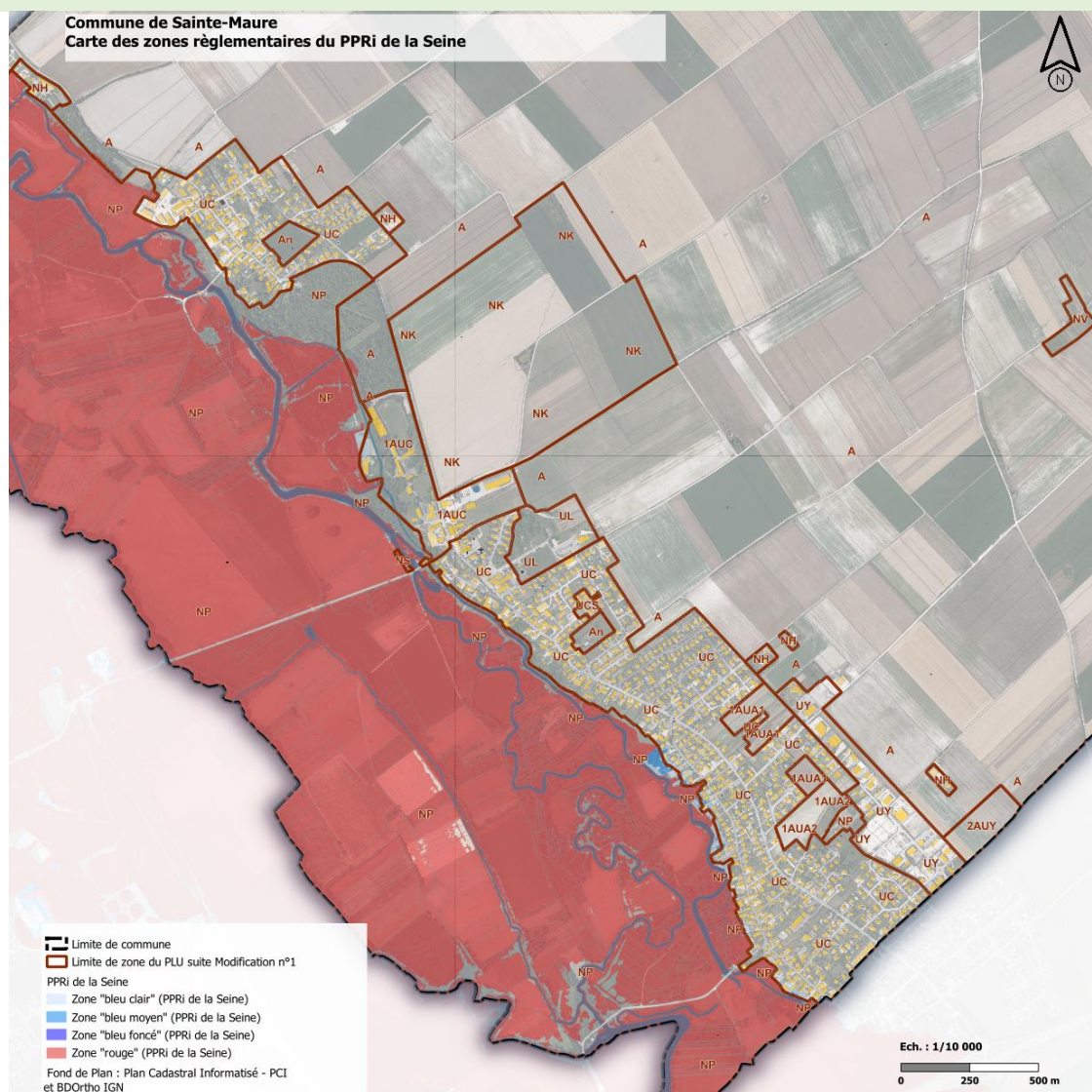


ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

La modification du PLU vise à reprendre les limites de la zone UC le long de la vallée de la Seine pour prendre en compte le zonage règlementaire du PPRi.

De cette façon, ces zones sont reclassées en zone naturelle protégée NP et la commune s'assure de la protection des habitants sur ces secteurs en interdisant les constructions.

En ce qui concerne les autres risques naturels, les adaptations apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU tiennent compte des risques naturels présents sur le territoire.



Les zones disponibles pour le développement de l'habitat ont été réduites en tenant compte de la présence des risques. Celles qui subsistent existaient déjà dans le document approuvé. Cette mesure permet donc de limiter l'exposition aux risques.

La modification n'engendre donc pas davantage d'exposition aux risques des populations.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



F- Incidences sur les risques technologiques et nuisances

ETAT INITIAL

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Les activités recensées par le portail Géorisques sont les suivantes :

Nom de l'établissement	Adresse	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Date de dernière inspection
CECOT		10150 Sainte-Maure	Autorisation	Non Seveso	30/07/2020
GAZ DIRECT (ILLEGAL)	25 rue des Troprès	10150 Sainte-Maure	Autres régimes		03/04/2018
SAINTE MAURE (Lycée Privé de)		10150 Sainte-Maure	Autres régimes		30/03/2015
SARL AU PARADIS D'OLIVER		10150 Sainte-Maure	Autres régimes		05/12/2022

Source : Géorisques

Ces activités ne concernent pas les zones urbaines et à urbaniser dédiées à l'habitat. Il s'agit :

- d'un parc éoliens « CECOT » isolé en milieu agricole,
- d'une activité de la zone d'activités des Troprès : « Gaz Direct »,
- de la zone du Lycée privé agricole avec la présence d'élevage,
- d'une activité d'élevage canin « Au paradis d'Olivier » isolée en zone agricole.

Sites et sols pollués

Aucun site pollué n'est recensé à Sainte-Maure.

Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) répertorie les infrastructures, sur lesquelles un transport de matières dangereuses est susceptible de circuler.

D'après le DDRM de l'Aube, Sainte-Maure n'est pas exposé au transport de matières dangereuses.

Les nuisances sonores

Il n'est relevé aucune nuisance sonore particulière sur la commune.

ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Les adaptations de la modification n°1 du PLU n'ont pas pour effet d'augmenter les risques technologiques sur le territoire.

De plus, la modification n°1 du PLU permet de réduire les surfaces constructibles.

Par conséquent, la modification n°1 n'a pas d'incidence négative sur la gestion des risques industriels et des pollutions ou sur l'exposition des populations face à ces risques et nuisances. Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



G- Incidence sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain

ETAT INITIAL

Analyse de la consommation d'espaces passée

Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube en matière de potentiel foncier. Pour cela, il convient d'analyser la consommation d'espaces au cours de la décennie précédente.

Consommation d'espaces totale au cours des 10 dernières années : 2015-2025 :

L'analyse des photos aériennes, des bandes de données parcellaires, des données communales ont permis de déterminer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers moyenne des 10 dernières années, soit entre 2015 et 2025.

Ce sont 12,1 ha d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés de 2015 à 2025 :

- Consommation pour les activités : 7,3 ha*
- **Consommation pour l'habitat : 4,8 ha**

** S'agissant des zones dédiées aux activités économiques, le SCoT a travaillé avec les services de l'Etat et la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole qui a la compétence pour rédiger un document spécifique les concernant. Il apparaît alors que ces surfaces sont compatibles avec le SCoT et ne font pas l'objet de la présente modification.*

Consommation d'espaces pour l'habitat selon la période de référence du SCoT des Territoires de l'Aube :

Le SCoT détermine des potentiels fonciers pour l'habitat à l'échelle de chaque EPCI selon une période de référence établie à partir de l'approbation du document, soit entre 2020 et 2035.

Ainsi, **la commune peut prétendre, au regard de son poids démographique à :**

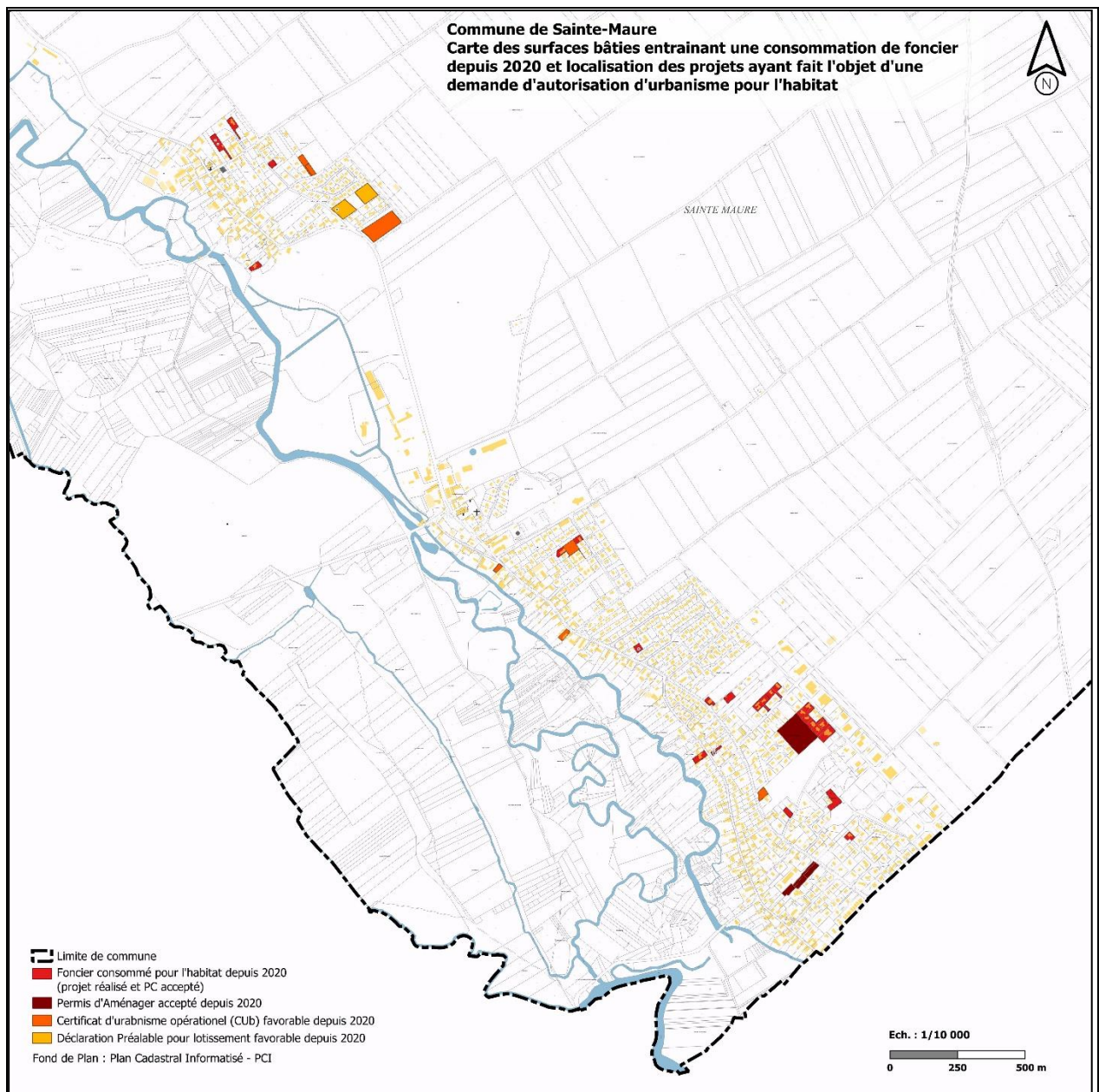
- Potentiel foncier moyen : 8,2 ha
- **Potentiel foncier haut : 10,7 ha**

➔ La prise en compte du potentiel foncier haut se justifie par le développement passé de la commune (+ 2% de croissance) et la position stratégique en première couronne dans l'agglomération.

Afin de définir un projet de PLU cohérent avec cette période de référence, la consommation d'espaces passée entre 2020 et aujourd'hui (2025) est analysée afin de l'intégrer au potentiel foncier permis par le SCoT. Cette analyse se base sur l'ensemble des autorisations d'urbanisme acceptées (Permis d'Aménager, Permis de Construire, Déclaration Préalable et Certificat d'Urbanisme opérationnel).



On constate que 5,65 ha d'espaces agricoles et naturels ont été consommés pour l'habitat entre 2020 et 2025. Cette surface est comprise dans le potentiel foncier auquel la commune peut prétendre pour l'accueil d'habitat sur la période 2020 – 2035 au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur.

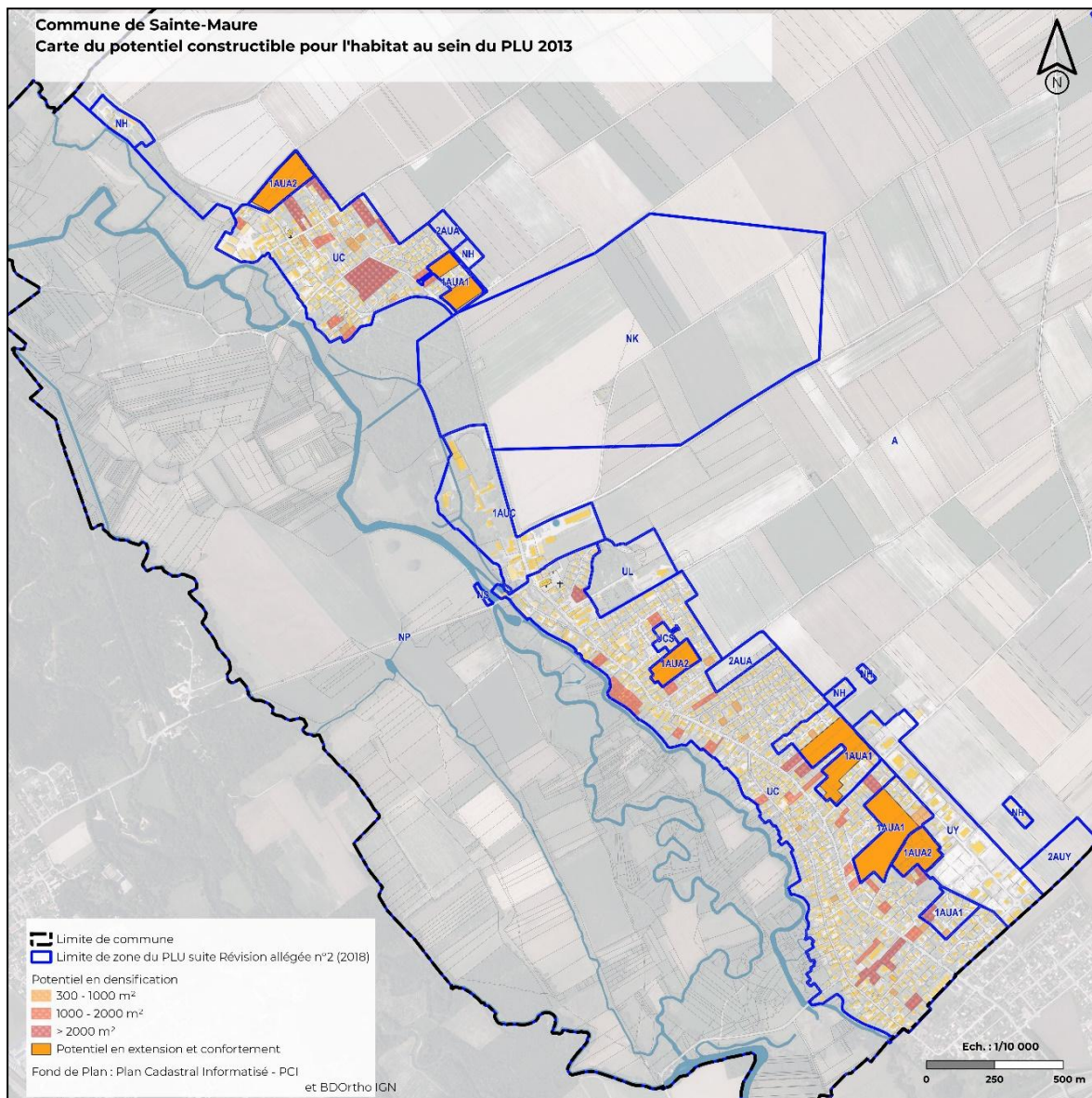


Bilan du potentiel constructible du PLU de 2013

Le zonage du PLU approuvé en 2013, compte, en 2025, **25 hectares inscrits en zones urbaines et en zones d'urbanisation future pour l'habitat** dont :

- Un potentiel en densification brut de **11 hectares** (6,6 ha sur Ste-Maure/Culoison et 4,4 ha sur Vannes).
- Un potentiel en extension et confortement de l'enveloppe urbaine (nécessitant des aménagements) de **14 hectares**.

A noter que le PLU approuvé en 2013 a également identifié un potentiel « bloqué » à l'urbanisation de 3,2 ha en zone d'urbanisation future 2AU. Ce potentiel n'est pas intégré au potentiel restant en 2025 puisque conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU d'un PLU de plus de 6 ans suivant sa création est soumise à une procédure de révision du document d'urbanisme. De plus, cette ouverture est uniquement possible si la zone a fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.



Adaptation du zonage dans le cadre de la mise en compatibilité avec le potentiel foncier pour l'habitat du SCoT

Travail sur les dents creuses et espaces de respiration

L'analyse du potentiel constructible en densification, concerne, au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), les espaces libres de constructions entre deux parcelles bâties, dites « dents creuses », les cœurs d'îlots accessibles pouvant accueillir des constructions ainsi que les parcelles bâties de taille importante pouvant faire l'objet d'une division foncière.

L'identification du potentiel en densification concerne donc les espaces disponibles inscrits dans l'enveloppe urbaine bâtie, où les capacités en termes de réseaux et d'équipements sont suffisantes, et hors contraintes et sensibilités environnementales importantes (inondation, zones humides, sols pollués...). De ce fait, au sein des enveloppes urbaines, ont été identifiées les parcelles et subdivisions parcellaires, ne présentant pas de surfaces bâties, entre deux parcelles bâties à 2025 pour une vocation d'habitat (voir carte page précédente).

Au terme de cette analyse, une identification précise de l'ensemble des jardins, vergers et des espaces de respiration à préserver a été menée.

Cette analyse se base sur la définition du SCoT des Territoires de l'Aube en matière d'espaces de respiration qui sont définis comme les espaces libres et/ou non bâtis au sein et aux franges des tissus urbains ou villageois, participant à la qualité du cadre de vie, des paysages ou à la trame verte et bleue du territoire. Il peut s'agir de jardins ou fonds de jardins, maraichages, vergers, parcs, haies, mails plantés, plantations d'alignement, boisements, cœurs d'îlots verts, prairies, ripisylves (végétation bordant les milieux aquatiques), mares, etc...

Les justifications apportées quant au choix de définir ou non des espaces protégés au titre de l'article L.151-19 CU sont présentées au sein de la note de présentation de la modification n°1 du PLU.

Ainsi, il résulte de cette identification la définition d'espaces protégés au titre de l'article L.151-19 CU pour une surface de 19 ha et l'identification d'un potentiel foncier en dents creuses de 3,15 ha.

Cependant, ces terrains de la zone urbaine ne sont pas toujours libérables du fait du phénomène important de rétention foncière qui s'applique sur le village.

La commune ne souhaite pas que le gel de ces parcelles situées au sein de l'espace urbain compromette les objectifs de développement fixés au sein du PLU.

Les études du PLU ont permis de définir un taux de rétention foncière d'environ 30% par rapport à l'ensemble des surfaces pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions en dents creuses.

La commune a tenu compte de ce taux de rétention au sein de la zone urbaine pour établir son projet d'accueil de nouveaux habitants et en tiendra compte lors de la présentation du potentiel constructible du PLU.

En appliquant ce taux de rétention foncière, le potentiel foncier réel en dents creuses est de 2,15 ha.



Travail sur zones d'urbanisation future

Pour rappel, le zonage du PLU approuvé en 2013 présente un potentiel **en extension et confortement** de l'enveloppe urbaine (nécessitant des aménagements) de **14 hectares**.

Face à ce potentiel trop important par rapport aux objectifs du SCoT, la modification n°1 du PLU vise à supprimer des zones d'urbanisation future et à organiser un nouvel échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones conservées.

A noter que les zones d'urbanisation future 2AU d'une surface totale de 3,2 ha sont en totalité reclassées en zone agricole.

Les justifications apportées quant au choix de supprimer ou non des zones d'urbanisation future et à l'organisation d'un nouvel échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones conservées sont présentées au sein de la note de présentation de la modification n°1 du PLU.

Ainsi, il résulte de ce travail sur les zones d'urbanisation future l'identification d'un potentiel foncier en extension de 2,9 ha à court terme et de 3 ha à long terme.

Bilan du potentiel constructible pour l'habitat et des surfaces du PLU

	Surface prise en compte par le SCoT 2020 - 2035	Méthode de calcul
Constructions réalisées ou acceptées (2020 - 2024)	5,65 ha	Base PA, PC, CUb, DP
Potentiel foncier projeté en dents creuses	2,15 ha (3,15 ha brut)	Taux de rétention foncière de 30% appliqué
Potentiel foncier projeté en zone 1AUA1 – ouvert à l'urbanisation	2,9 ha	
TOTAL à court terme	10,7 ha	
Potentiel foncier projeté en zone 1AUA2 – bloqué jusqu'en 2035	3	
TOTAL à long terme	13,8 ha	

Le PLU présente donc un potentiel foncier pour l'habitat à court terme de 10,7 ha et un potentiel à long terme de 3 ha.

Ce bilan est cohérent avec les objectifs du SCoT qui définit un potentiel foncier maximum de 10,7 ha pour l'habitat à l'horizon 2035.

ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 permettent de réduire fortement les possibilités d'extension du tissu bâti sur des espaces naturels et agricoles. Les possibilités de construction sont entièrement situées en confortement de l'enveloppe urbaine ce qui permet de lutter contre l'étalement urbain.

Par conséquent, la modification n°1 n'a pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain. Elle permet au contraire de réduire les extensions de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles et de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces du SCoT des Territoires de l'Aube (voir titre III.3.D).

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



H- Incidences sur les équipements techniques

ETAT INITIAL

Assainissement

La totalité de la commune est en zone d'assainissement non collectif à l'exception du lycée privé. Le zonage d'assainissement a été approuvé en 26 Novembre 2002.

En ce qui concerne le lycée privé, la révision allégée n°2 du PLU, approuvée en 2018, avait pour objet l'installation d'un nouveau Système de Traitement des Eaux Usées (400 EH). Ce système collecte les eaux usées de 4 bâtiments pouvant accueillir jusqu'à 300 élèves, du réfectoire du lycée et du gymnase communal. De plus, des travaux de réhabilitation des réseaux d'assainissement ont été menés par le lycée parallèlement aux travaux liés à l'installation de la nouvelle station d'épuration de l'établissement.

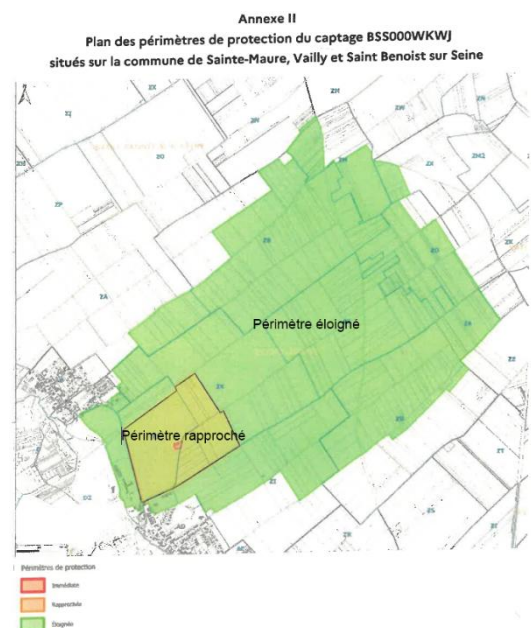
Alimentation en eau potable

Deux captages abandonnés sont situés sur le territoire communal. Il s'agit des captages de « La Pultine » et de « Charley ». Le site à déclasser, se situe en limite des périmètres de protection du nouveau captage présenté ci-après.

Le captage Pultine 2, créé en 2012, fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral n°ARS-SE-2023-03 en date du 07 février 2023.

Le PLU approuvé en 2013 présente une zone naturelle NK spécifique au site du captage et permettant de définir un périmètre de protection approximatif autour de ce captage.

L'arrêté préfectoral n°ARS-SE-2023-03 en date du 07 février 2023 permet de définir des périmètres de protection immédiat, rapprochés et éloigné tel que présenté ci-contre sur l'annexe II de l'arrêté.

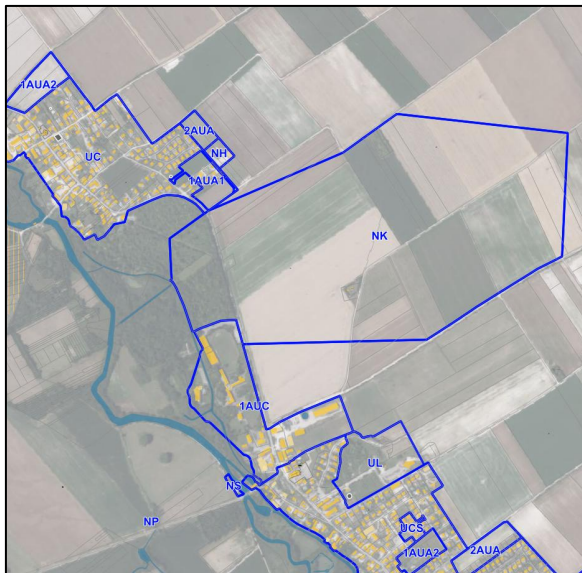


Ainsi, afin d'être cohérent avec ce nouveau périmètre de protection de captage rapproché, les limites de la zone NK sont mises à jour selon le plan suivant.

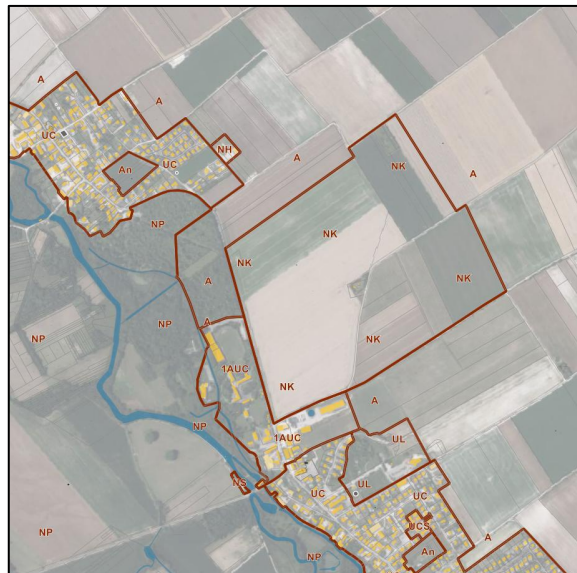


A noter que le périmètre approximatif défini en 2013 présente une surface plus importante que le périmètre de protection rapproché défini par l'arrêté préfectoral n°ARS-SE-2023-03. Ainsi, ce sont 26,57 ha de la zone NK qui sont reclassés en zone agricole.

Extrait du plan de zonage avant modification n°1



Extrait du plan de zonage après modification n°1



ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

En ce qui concerne le système d'assainissement, celui-ci reste non collectif sur l'ensemble de la commune à l'exception du lycée privé.

La modification du PLU vise à réduire les zones d'urbanisation future au sein du village et ne modifie pas les dispositions applicables à la zone spécifique au lycée privé.

Ainsi, la modification du PLU ne remet pas en cause le travail mené dans le cadre du zonage d'assainissement et d'évolution du Système de Traitement des Eaux Usées du lycée privé.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la révision du PLU permet de réduire les zones d'urbanisation future au sein du village et d'organiser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones restantes.

De cette façon, la commune aura une meilleure maîtrise de ces besoins en eau potable et il apparaît que la modification du PLU n'engendre pas de besoin supplémentaire par rapport au PLU de 2013 qui a été dimensionné en cohérence avec le captage Pultine 2, créé en 2012.

Enfin, la modification du PLU permet de prendre en compte L'arrêté préfectoral n°ARS-SE-2023-03 en date du 07 février 2023 en adaptant les limites de la zone NK au périmètre de captage rapproché défini au sein de cet arrêté.

La modification du PLU permet ainsi une meilleure protection du captage.

Par conséquent, les adaptations réalisées dans le cadre de la modification n°1 présentent des incidences positives en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



I- Incidences sur le climat et la prise en compte du changement climatique, la qualité de l'air et le développement des énergies renouvelables

ETAT INITIAL

Source : Ancien PCAER Champagne-Ardenne actuellement annexé au SRADDET Grand Est

Le climat de la région Champagne-Ardenne est océanique doux et constitue une zone de transition vers le climat continental. La température moyenne annuelle est de 10°C, avec une moyenne hivernale à 2°C et une moyenne estivale à 18°C. Les précipitations sont assez modérées (entre 550 et 700 mm par an).

A l'échelle locale, le PCAER Champagne Ardenne indique que les températures devraient augmenter, avec plus de fortes chaleurs et moins de gel. A l'horizon 2030, les augmentations de température par rapport aux données de référence 1971-2000 pourraient atteindre + 1 à + 1,6°C.

Les précipitations moyennes ne devraient quant à elles peu évoluer. Aux horizons 2030 et 2050, elles devraient rester globalement stables avec des valeurs qui représenteraient entre 95 et 105 % de ce que l'on a observé sur la période 1971-2000 (soit une légère variation entre -5 et +5% d'écart à la référence).

Les émissions de polluants de l'air et de gaz à effet de serre sont étroitement liées aux déplacements motorisés et aux secteurs résidentiel, tertiaire, industriel et agricole. La plupart des activités émettrices de pollution est associée à une consommation d'énergie. Ainsi lutter contre les polluants de l'air et du climat aboutit généralement à un co-bénéfice.

Cependant, même si la majorité des actions visant à réduire les effets des polluants sur le climat permettent également la réduction de la pollution atmosphérique, ceci n'est pas toujours vérifié. Il faut donc prendre en compte ces effets contre-productifs possibles et y associer des solutions.

A l'échelle de la région Grand Est, l'Aube n'est pas un département recensé parmi les mesures effectuées dans le cadre du programme CARA (CARActérisation chimique des particules).

A l'échelle du département, l'ATMO note en 2020, qu'aucune personne n'a été exposée à un dépassement de la valeur limite annuelle en dioxyde d'azote (carte de gauche) sur l'agglomération de Troyes. Les secteurs concernés par les valeurs les plus élevées en NO2 et en particules PM10 (carte de droite) sont le centre-ville de Troyes ainsi que le long des départementales D610 et D619 ainsi que la nationale N77.

Au niveau de la région Champagne-Ardenne, afin d'afficher clairement une continuité par rapport aux démarches déjà approuvées et mises en œuvre (plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) et plan climat énergie régional (PCER), le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional ont décidé d'intituler ce nouveau schéma le Plan Climat Air Énergie Régional (PCAER).

Ce PCAER (SRCAE) a ainsi vocation à remplacer le PRQA (Plan Régional pour la Qualité de l'Air). Il fixe à l'horizon 2020 et 2050 les orientations pour :

- Définir, par zone géographique, les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, d'augmentation de la production d'énergie renouvelable et de récupération ainsi que de mise en œuvre de techniques performantes en termes d'efficacité énergétique ;
- S'adapter au changement climatique et en atténuer les effets ;
- Prévenir ou réduire la pollution atmosphérique et en atténuer les effets.



Le PCAER a été approuvé par le Conseil Régional de Champagne-Ardenne en séance plénière le 25 Juin 2012 et arrêté par le Préfet de région le 29 Juin 2012. L'arrêté a été publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture le 29 Juin 2012.

Les documents constituant le PCAER sont consultables sur le site du Conseil Régional du Grand Est à l'adresse suivante : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/approbation-du-plan-climat-air-energie-regional-a118.html>.

ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

La modification apportée dans le cadre de la modification n°1 permet de rendre le PLU compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

La modification apportée dans le cadre de la modification n°1 permet entre autres la réduction des surfaces constructibles, la préservation des éléments végétaux et l'adaptation des pièces du PLU en conséquence.

Par conséquent, la modification n°1 n'a pas d'incidence sur l'air et le climat et n'impacte pas les possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

J- Incidences cumulées

Pour ce qui est de l'analyse des incidences, l'analyse des incidences probables de la modification du PLU et des choix communaux a permis de démontrer l'absence d'impact notable sur l'environnement.

Les incidences et impacts relevés étant fortement limités par les choix établis par la commune dans le cadre des réflexions portées sur la modification du PLU qui pour rappel à uniquement pour but de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations et objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube.

Il apparait donc que la somme des incidences de l'ensemble des thématiques environnementales ne présente pas d'impact notable mais permettent une meilleure prise en compte de l'environnement et de la santé humaine.



III.5. Résumé Non Technique

Introduction

Cette évaluation environnementale a été réalisée suite à l'avis n°004989/KK AC PLU reçu dans le cadre de la notification de la modification n°1 du PLU de Sainte-Maure.

Cette évaluation environnementale accompagne la procédure de modification n°1 du PLU de Sainte-Maure dont le règlement graphique, le règlement écrit et les OAP sont amenés à évoluer.

Conformément à la réglementation, le contenu de l'évaluation environnementale est proportionnel à l'objet de la modification, tel que présenté au sein de cette note de présentation des adaptations du document d'urbanisme.

Motivations apportées aux objets de la modification et solutions de substitution raisonnables

Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Pour cela, il a donc fait l'objet d'une analyse de la part du Syndicat DEPART qui a noté que le PLU de Sainte-Maure est compatible sur de nombreux points : localisation préférentielle des équipements en centralité, liaisons et connexions urbaines, maillage de liaisons douces, règles adaptées à la diversification des formes d'habitat, gestion des interfaces entre zones de vocation différente, encadrement des formes architecturales et intégration des constructions, protection des éléments structurants du paysage, préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces agricoles...).

Mais, il existe certains points d'incompatibilité majeurs ou justifiant une évolution du document. Ces sujets sont :

- Un écart foncier constaté avec le potentiel offert par le SCoT, la localisation et le dimensionnement des différentes zones à urbaniser ;
- Le défaut d'encadrement du développement éolien au regard des enjeux de co-visibilité avec le vignoble ;
- Le défaut d'encadrement des implantations commerciales à l'échelle géographique de la commune ;
- Le manque de dispositions réglementaires pour assurer la protection des éléments de patrimoine.

Suivant ces constats, la modification n°1 du PLU vise à :

- Revoir le dimensionnement des zones AU qui présentent un potentiel constructible important.
- Comptabiliser finement les espaces encore potentiellement constructibles au sein de la zone urbaine UC, et envisager d'identifier les "espaces de respiration" (boisements, vergers, jardins, parc remarquable, etc.) participant à l'identité villageoise et au cadre de vie qui pourraient faire l'objet d'une protection (par exemple au titre de la loi paysage), pouvant ainsi être soustraits de la comptabilité des "dents creuses" ;
- Améliorer le PLU sur certaines thématiques (protection d'espaces de respiration au sein ou en frange du tissu urbanisé, préservation d'éléments de patrimoine bâti traditionnel et d'éléments ponctuels du paysage, recours aux essences végétales locales en zone à urbaniser, préservation d'itinéraires de promenade, intégration du bâti agricole, prise en compte du risque inondation, des zones humides, encadrement des activités tertiaires, espaces économiques, ...
- Adapter le règlement écrit, revoir les OAP et prendre en compte certains autres points du SCoT : encadrement du commerce, de l'éolien (éolien domestique aussi), ...

Solutions de substitution raisonnable

La modification du PLU vise à assurer la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT des territoires de l'Aube.

Compte-tenu du champ des modifications à apporter, la procédure à privilégier a été définie par le Syndicat DEPART et les services de l'Etat comme étant celle de la modification du PLU, permettant à la commune d'adapter règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation sans remettre en cause les orientations de son PADD.

Cette solution a été préférée à celle de la révision générale du PLU afin de privilégier une mise en compatibilité plus rapide.

En effet, une révision générale du PLU présente des délais de mise en place plus importants. **Il s'agit ainsi de privilégier l'application des orientations et objectifs du SCoT le plus rapidement possible aux futurs demandes d'autorisation d'urbanisme.**



Compatibilité avec les dispositions supracommunales

Les documents pour lesquels l'articulation avec le projet de PLU doit être étudiée sont récapitulés ci-dessous.

Dispositions supracommunales respectées par la modification n°1 du PLU
Les Servitudes d'Utilité Publique
SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022 - 2027
SRADDET Grand-Est
SRCE (intégré au SRADDET Grand-Est)
SCoT des Territoires de l'Aube

Incidences sur les espaces naturels

Le territoire communal ne comprend aucune zone naturelle référencée en zone Natura 2000

On note la présence d'une ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2 sur le territoire communal :

- ZNIEFF 1 : « Pinèdes de la cote des terres cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoist-sur-Seine ».
- ZNIEFF 2 : « Vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-sur-Seine ».

La commune est concernée par la présence de deux corridors écologiques référencés par le SRCE. Un corridor écologique des milieux humides et un corridor écologique des milieux ouverts.

Les adaptations réalisées par la modification n°1 n'ont pas d'incidence sur les vulnérabilités des site Natura 2000 proches, des ZNIEFF du territoire et des Trames verte et bleue régionales et locales. Cette modification du PLU permet une meilleure prise en compte des éléments naturels locaux.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Incidences sur les zones humides

Le territoire est concerné par la présence de zones humides référencées au titre de la Loi sur l'eau. Ces espaces concernent majoritairement des zones qui ne sont pas urbanisées.

Cependant, on note la présence zones humides dites « Loi sur l'eau » et de zones à dominante humide par diagnostic de le DREAL en limite de l'urbanisation le long de la vallée de la Seine.

Les adaptations réalisées par la modification n°1 n'a pas d'incidence négative sur les zones humides et zones à dominante humide du territoire.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



Incidences sur le paysage naturel et urbain et la qualité architecturale

La commune de Sainte-Maure est située entre la vallée de la Seine, à l'Ouest, et la plaine agricole grandes cultures à l'Est.

La **vallée de la Seine** présente un paysage fermé constitué de boisements et de végétations liés à la ripisylve des méandres de la Seine. Ce paysage fermé est également concerné par une forte présence de l'eau et des milieux humides offrant des ambiances paysagères variées.

La **plaine agricole** présente un paysage ouvert offrant des vues très longues sur l'horizon. Quelques éléments naturels tels que des lignes d'arbres ou d'arbustes (haies) apporte des repères visuels au sein de ce paysage ouvert.

Le **massif boisé** identifié comme ZNIEFF de type 1 « Pinèdes de la côte des terres cocasses et du Mont Equoi à Sainte-Maure et Saint-Benoist-sur-Seine » est un élément paysager marquant de la plaine agricole.

Le **tissu urbain** présente de réelles qualités paysagères. En effet, la proximité immédiate des boisements de la vallée de la Seine et la présence d'arbres, de jardins et de verges dans le village renforcent le caractère verdoyant de celui-ci.

De plus, de par son développement de village rue, tel que présenté ci-dessous, le tissu urbain présente des terrains agricoles de taille importante enclavé dans le tissu urbain.

le tissu urbain de Sainte-Maure est marqué par la présence d'éléments de patrimoine locaux tel qu'un ancien moulin, un ancien lavoir et de nombreuses constructions patrimoniales (corps de ferme traditionnel champenois) qui participent à la qualité du cadre de vie communal.

De plus, le territoire communal est concerné par trois périmètres de protection de Monuments Historiques :

- ⇒ L'Eglise (Cl. MH : 20 avril 1931)
- ⇒ Le Château de Vermoise : façades et toitures du donjon (ISMH : 17 octobre 1977)
- ⇒ Le pont-canal de Barberey-Saint-Sulpice (ISMH : 6 décembre 1984).

La modification n°1 présente donc des incidences positives sur le cadre de vie et l'aspect paysager du territoire en améliorant la connaissance des éléments naturels et bâtis et en assurant leur maintien dans le temps.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Incidences sur l'accessibilité et les transports

Le village de Sainte-Maure et le hameau de Vannes présentent encore des chemins et ruelles permettant de rejoindre à pied le cours du Melda.

Ces chemins étaient plus nombreux par le passé mais ont été supprimés, privatisés ou aménagés afin de desservir plusieurs constructions.

Le PLU de 2013 a permis de définir de nombreux emplacements réservés dédiés au développement de cheminements doux et à l'amélioration de l'accessibilité des zones d'urbanisation future. La modification n°1 du PLU est l'occasion de faire un point sur les emplacements réservés (ER) à maintenir, à supprimer et à créer.

La modification n°1 présente donc des incidences positives sur l'accessibilité et les transports en permettant le maintien des cheminements existants et offrant à la commune des outils (emplacements réservés) permettant de compléter les itinéraires piétons et cycles.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



Incidences sur les risques naturels

Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par l'identification d'un **aléa moyen sur une large partie des secteurs bâtis.**

Le risque inondations par débordement - Plan de Prévention des Risques inondations de l'agglomération Troyenne (Seine)

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention des Risques inondations de l'agglomération Troyenne (Seine) approuvé le 13 avril 2017.

L'approbation du PPRi (13 avril 2017) étant postérieure à l'approbation du PLU (2013), il apparaît que certaines parties de la zone urbaine UC sont identifiées comme zone rouge du PPRi.

Risques de remontées de nappes

Tel qu'il est rappelé sur le site de la DREAL Grand Est, les inondations par remontées de nappes sont lentes, localisées (caves, bâtiments noyés, chaussées dégradées...) et peuvent persister plusieurs mois.

A noter que la fiabilité de ces données est jugée comme faible et que leur définition par modélisation est peu précise.

La modification n'engendre donc pas davantage d'exposition aux risques des populations.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Incidences sur les risques technologiques

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La commune est concernée par la présence de 4 activités identifiées comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces activités ne concernent pas les zones urbaines et à urbaniser dédiées à l'habitat.

Sites et sols pollués

Aucun site pollué n'est recensé à Sainte-Maure.

Risque transport de matières dangereuses

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) répertorie les infrastructures, sur lesquelles un transport de matières dangereuses est susceptible de circuler.

D'après le DDRM de l'Aube, Sainte-Maure n'est pas exposé au transport de matières dangereuses.

Les nuisances sonores

Il n'est relevé aucune nuisance sonore particulière sur la commune.

La modification n°1 n'a pas d'incidence négative sur la gestion des risques industriels et des pollutions ou sur l'exposition des populations face à ces risques et nuisances.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



Incidence sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain

Le PLU doit être compatible avec les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube en matière de potentiel foncier.

Le SCoT détermine des potentiels fonciers pour l'habitat et pour les activités économiques à l'échelle de chaque EPCI selon une période de référence établie à partir de l'approbation du document, soit entre 2020 et 2035.

La procédure de modification du PLU de Sainte-Maure ayant pour principal objectif de se mettre en compatibilité avec les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020, le respect du potentiel foncier défini par le SCoT a été au cœur de la réflexion de la commune. Le syndicat DEPART, porteur du SCoT des Territoires de l'Aube, ainsi que les services de la DDT, ont participé à l'ensemble des réunions de travail et ont veillé à la bonne articulation du projet avec les objectifs du SCoT.

La modification n°1 n'a pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain. Elle permet au contraire de réduire les extensions de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles et de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces du SCoT des Territoires de l'Aube.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Incidences sur les équipements techniques

La totalité de la commune est en zone d'assainissement non collectif à l'exception du lycée privé.

Deux captages abandonnés sont situés sur le territoire communal. Il s'agit des captages de « La Pultine » et de « Charley ».

Les adaptations réalisées dans le cadre de la modification n°1 présentent des incidences positives en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Incidences sur le climat et la prise en compte du changement climatique, la qualité de l'air et le développement des énergies renouvelables

Le principal impact pouvant être identifié à l'échelle de la commune concerne le transport et le trafic routier.

La modification n°1 n'a pas d'incidence sur l'air et le climat et n'impacte pas les possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.



III.6. Indicateurs de suivi

La modification n°1 présente uniquement des incidences positives sur l’environnement et la santé humaine.

Aucune mesure d’évitement, de réduction ou de compensation n’est donc définie dans le cadre de cette modification.

Cependant, afin d’assurer un suivi des éléments modifiés dans le cadre de cette mise en compatibilité et ainsi veiller aux bons résultats de cette dernière, la présente évaluation environnementale définit des indicateurs de suivi sur les modifications apportées.

Modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité	Indicateurs	Valeur de référence et valeur cible	Mesure correctrice	Sources de données et fréquence de suivi conseillée
<p>Espaces naturels</p> <p>Identification des éléments naturels au sein de l’espace urbain et au sein de l’espace agricole</p>	<p>Protection des éléments naturels au titre de l’article L.151-19 CU :</p> <p>Obligation de maintien des éléments identifiés ou remplacement en cas de destruction justifiée</p> <p>Limitation de construction et d’imperméabilisation au sein des espaces jardins</p>	<p><u>Valeur de référence :</u> 19 ha d’espaces naturels identifiés au sein de l’espace urbain.</p> <p>4900 ml de haies identifiés au sein de l’espace agricole</p> <p><u>Valeur cible</u> Maintien des 19 ha et des 4900 ml d’éléments identifiés dans le cadre de la modification n°1 du PLU</p>	<p>Reprise des dispositions de protections au sein du règlement écrit</p>	<p>Commune</p> <p>Services instructeurs</p> <p>Chaque demande d’autorisation d’urbanisme</p>
<p>Paysage</p> <p>Identification d’ensembles bâtis</p>	<p>Protection des ensembles bâtis à protéger au titre de l’article L.151-19 CU :</p> <p>Obligation de maintien des éléments identifiés (organisation du bâti, composition des façades, ...)</p>	<p><u>Valeur de référence :</u> 35 ensembles bâtis identifiés</p> <p><u>Valeur cible</u> Maintien des 35 ensembles bâtis identifiés</p>	<p>Reprise des dispositions de protections au sein du règlement écrit</p>	<p>Commune</p> <p>Services instructeurs</p> <p>Chaque demande d’autorisation d’urbanisme</p>

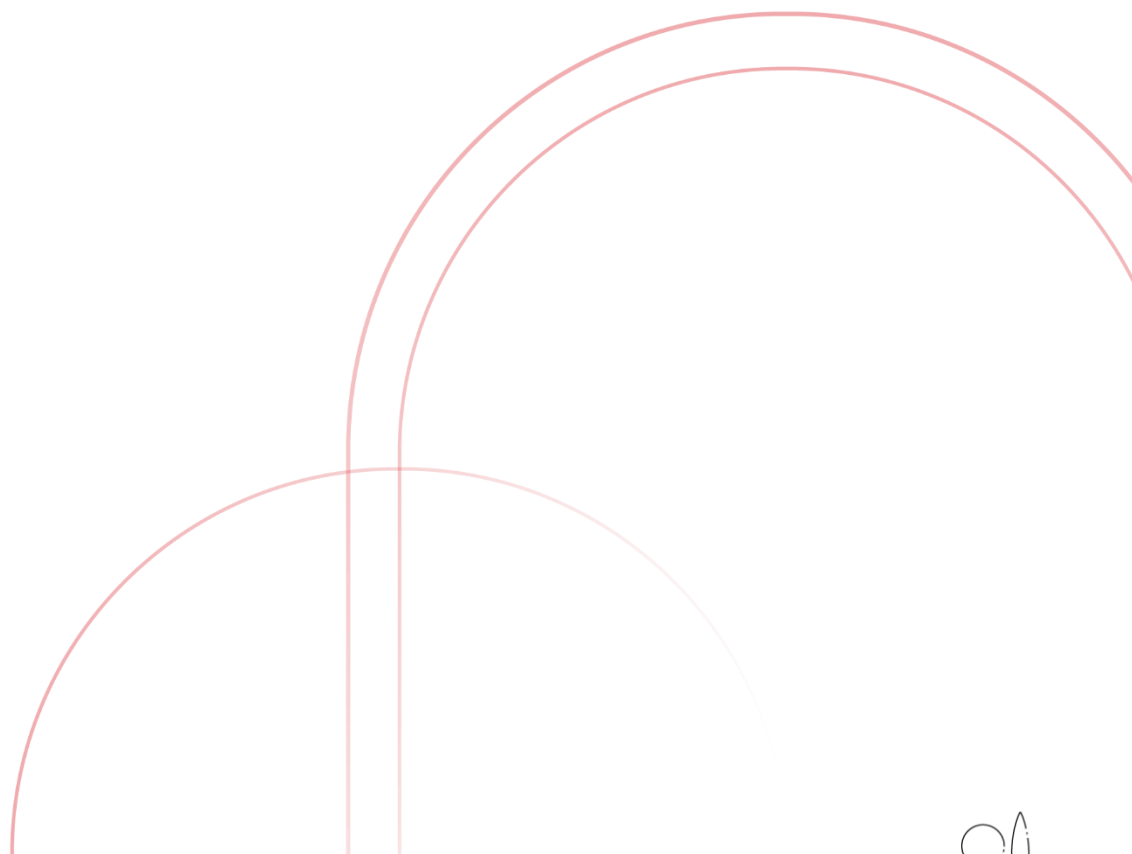


<p>Accessibilité et les transports</p> <p>Identification des cheminements existants et des futurs cheminement</p>	<p>Protection des cheminements existant au titre de l'article L.151-38 CU :</p> <p>Obligation de maintien des éléments identifiés</p> <p>Définition d'emplacements réservés pour assurer les continuités viaires et de cheminements doux</p>	<p><u>Valeur de référence</u> :</p> <p>4 cheminements identifiés</p> <p>19 emplacements réservés pour la création de cheminement ou l'amélioration des voiries</p> <p><u>Valeur cible</u></p> <p>Maintien des 4 cheminements identifiés</p> <p>Réalisation des 19 emplacements réservés</p>	<p>Reprise des dispositions de protections au sein du règlement écrit</p> <p>Mise à jour de la liste des emplacements réservés et de l'OAP</p> <p>« Mobilité »</p>	<p>Commune</p> <p>Services instructeurs</p> <p>Chaque demande d'autorisation d'urbanisme</p>
--	--	---	--	--



Partie 04.

Conclusion



La modification n°1 du PLU n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit de favoriser le développement urbain au sein du village sans ouvrir de nouvelle zone urbaine ou d'urbanisation future.

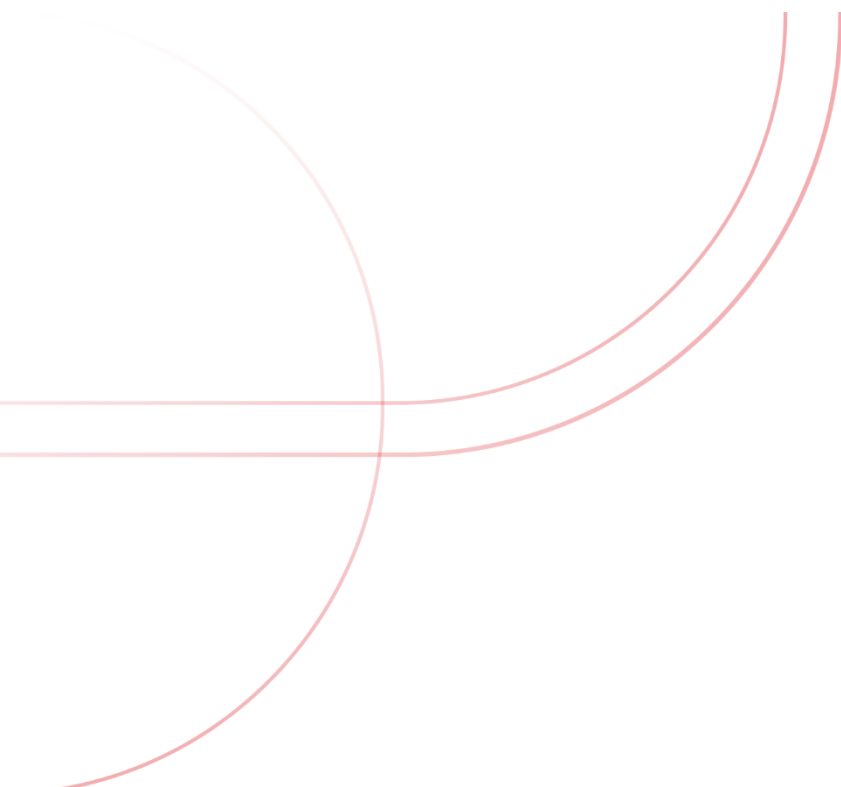
Cette modification est cohérente avec les objectifs du PADD ; elle vise notamment à travailler pour la cohérence et l'équilibre du tissu urbanisé et à maintenir des coupures vertes au sein du bourg.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.





www.perspectives-urba.com

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

