

Département de : l'Aube

Commune de Sainte-Maure

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision Allégée n° 1 Note de présentation

Vu pour être annexé
à l'arrêté n° 109/2018 du
10 Août 2018

soumettant à enquête publique

le projet de Révision Allégée n° 1
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

POS approuvé le 4 mars 1983
Modification n° 1 du POS approuvée le 22 mai 1990
Révision n° 1 du POS approuvée le 19 juin 1996
Modification n° 2 du POS approuvée le 28 mai 2004
Modification n° 3 du POS approuvée le 7 septembre 2007
Révision simplifiée n° 1 du POS/PLU approuvée le 7 septembre 2007
Révision n° 2 du POS en PLU approuvée le 23 septembre 2013
Modification simplifiée n° 1 approuvée le 22 Février 2018

Dossier réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

I/ Cadre général de la procédure	3
1) Objet de la révision allégée et de son contexte réglementaire	3
1- Objet de la révision allégée.....	3
2- La procédure de la révision allégée du PLU	3
3- Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
2) Contexte du projet	4
1- Localisation et présentation du projet	4
2- Enjeux du projet.....	6
II/ Adaptation du PLU	7
1) Les adaptations du zonage.....	7
2) Les adaptations du rapport de présentation – justifications des choix retenus	8
3) Tableau de surfaces du PLU suite à la révision allégée n° 1 (p 87)	9
III/ Evaluation des incidences sur l'environnement.....	11
1) Situation de la zone et risques recensés sur le territoire	11
2) Incidence sur l'environnement	12
3) Incidence sur l'agriculture.....	13
4) Compatibilité avec le SCOT	14
IV – Conclusion	14

Légende :

Élément supprimé par la révision allégée

Élément ajouté par la révision allégée

I/ Cadre général de la procédure

1) Objet de la révision allégée et de son contexte réglementaire

1- Objet de la révision allégée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Maure a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 Septembre 2013 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 22 Février 2018.

Par délibération en date du 5 Avril 2018, la commune a décidé de lancer une révision allégée de son document d'urbanisme. Cette révision allégée a pour objet de permettre le reclassement d'une zone agricole (A) en zone urbaine destinée aux activités économiques (UY) sans porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dans l'optique d'implanter une nouvelle entreprise dans la commune.

2- La procédure de la révision allégée du PLU

L'article L153-34 du code de l'urbanisme qui régit cette procédure prévoit que « *lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9* ».

3- Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les orientations du Projet d'aménagement et de Développement Durables fixent 4 enjeux sur la commune de Sainte-Maure :

- Préserver l'identité communale et le cadre de vie
- Permettre l'accueil de nouveaux Mauraciens tout en encadrant le développement de l'habitat
- **Favoriser le maintien voire le renforcement du tissu économique en place**
- Préserver les milieux naturels et prendre en compte les risques

La révision allégée du PLU s'inscrit dans la troisième orientation avec l'implantation d'une nouvelle entreprise sur la commune. Les actions envisagées par la commune, retranscrites dans le PADD, visent à favoriser la préservation de l'activité agricole sur la commune, mais également le maintien, voire le développement de la zone artisanale. Il s'agit de reclasser une parcelle située en zone agricole en zone économique sans, pour autant, porter atteinte à l'activité agricole.

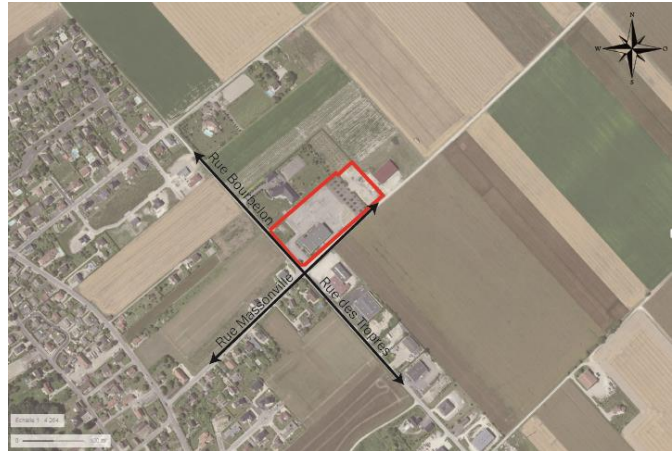
La révision allégée n° 1 ne porte donc pas atteinte aux orientations PADD et vise même à répondre aux objectifs développés par ce document.

2) Contexte du projet

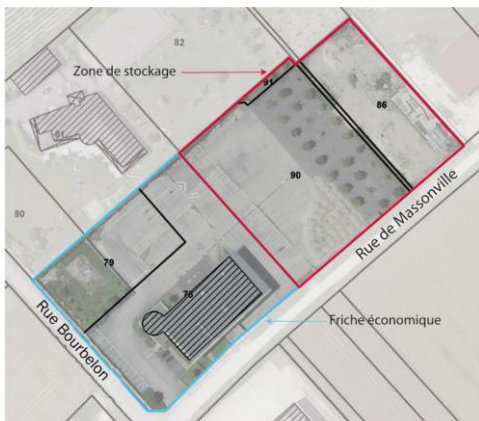
1- Localisation et présentation du projet

Une entreprise était implantée sur les parcelles 78 et 79, située au croisement de la rue de Massonville et de la rue de Bourbelon et a cessé son activité.

Ci-contre : Localisation du site –
objet de la révision allégée
Réalisation : Perspectives sur fond Géoportail



L'entreprise occupait avec ses bâtiments les parcelles 78 et 79 et à l'arrière (rue de Massonville), les parcelles servaient pour le dépôt de matériel et le stockage de matériaux.



A gauche :
Organisation du site

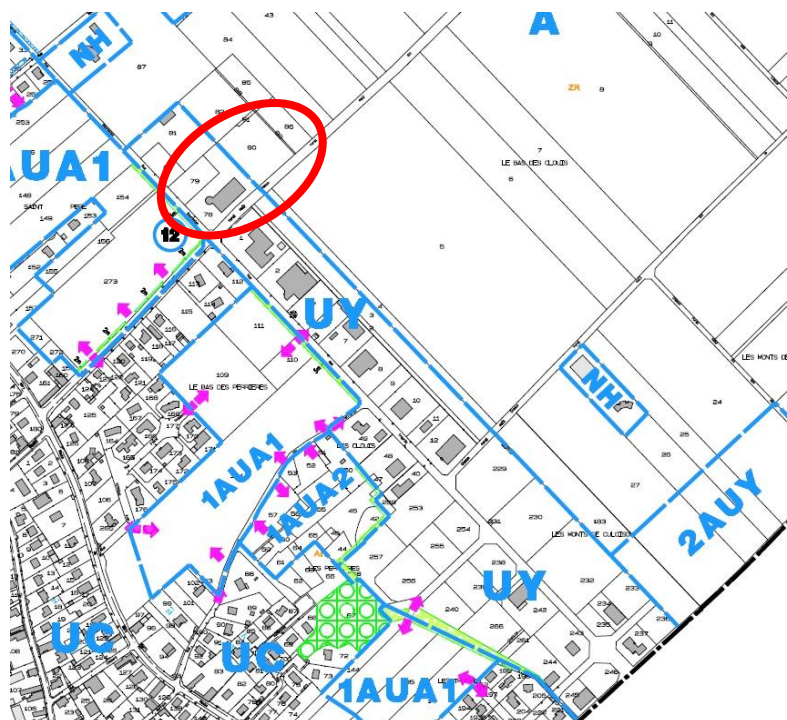
A droite :
Photo des
bâtiments



Ces parcelles sont classées en zone urbaine destinée principalement aux activités économiques, zone UY dans le PLU.

Les parcelles attenantes (86, 89, 90 et 91) qui font également partie de l'unité foncière de l'activité (zone de stockage), sont quant à elles, inscrites en zone agricole (A) du PLU. Le règlement interdit toutes les occupations et les utilisations du sol de toute nature à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ci-contre :
Extrait du PLU



L'environnement immédiat du site est constitué par :

- **Au Nord** : Le site est bordé par des espaces dédiés à l'agriculture. Une exploitation agricole jouxte la zone de stockage de l'ancienne entreprise au Nord Est.
- **A l'Ouest** : Derrière des terres agricoles, des habitations pavillonnaires se situent à proximité du site.
- **Au Sud** : La rue des Tropres et la rue Bourbelon donne accès au site. D'autres entreprises longent ces voies. Des habitations jouxtent, quant à elles, la rue de Massonville.
- **A l'Est** : Une voie agricole longe le site. Comme au Nord, des espaces agricoles sont présents.

Vue sur les habitations et l'entreprise depuis la rue de Massonville



Vue sur les entreprises qui longent la rue des Tropres au Sud, sur les habitations pavillonnaires et les espaces agricoles au Nord et à l'Ouest du site depuis le point haut de la rue des Tropres



Vue sur les espaces agricoles et l'exploitation situés au Nord et à l'Est du site depuis la rue de Massonville derrière l'entreprise



2- Enjeux du projet

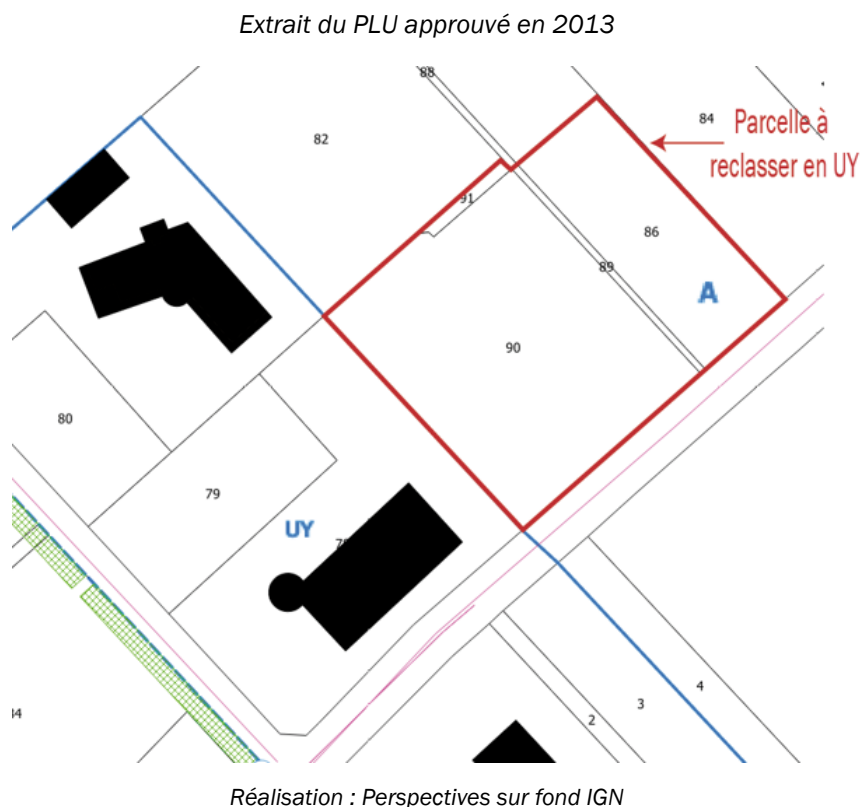
La présente révision allégée est liée au développement économique sur le territoire communal.

En effet, la collectivité est sollicitée par une nouvelle entreprise pour réhabiliter cette friche économique afin d'y développer son activité. L'entreprise souhaite s'étendre sur l'ancienne zone de stockage comprenant les parcelles 91, 90, 89 et 86.

La commune a la volonté d'accompagner ce projet, dans l'objectif de favoriser la dynamique économique de la commune. Comme précisé dans le PADD du PLU de la commune, la zone économique participe à l'offre d'emplois sur Sainte-Maure et évite ainsi que le territoire ne devienne une commune dite « dortoir » avec seulement une vocation résidentielle.

La révision allégée n° 1 du PLU a donc pour objectif de permettre l'installation d'une nouvelle entreprise sur la zone d'activités, tout en y intégrant les parcelles 91, 90, 89 et 86 pour lui permettre de se développer.

Ces parcelles qui représentent une surface de 0,70 ha étaient classées en zone A du PLU alors qu'elles n'étaient pas exploitées et servaient de stockage de matériaux depuis plus de 10 ans.



II/ Adaptation du PLU

1) Les adaptations du zonage

Afin de permettre l'implantation de l'entreprise sur la friche industrielle, la révision allégée n° 1 du PLU prévoit l'extension de la zone urbaine destinée principalement aux activités économiques (UY) sur les parcelles 86, 89, 90 et 91 initialement classées en zone agricole (A).

Extrait de zonage du PLU approuvé en 2013



Extrait de zonage du PLU adapté suite à la révision allégée



2) Les adaptations du rapport de présentation – justifications des choix retenus

Dans le cadre de la révision n° 1, un complément doit être apporté aux justifications des choix retenus dans le rapport de présentation :

Page 74 :

LA ZONE UY

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

- Règlement graphique

Une zone UY est délimitée dans le P.L.U. au niveau de la zone d'activités de la commune. Cette zone correspond à la zone UY du P.O.S. précédent ainsi qu'aux zones INAy (zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques) délimitées dans ledit P.O.S. de part et d'autre de celle-ci. En effet, ces zones INAy sont aujourd'hui urbanisées ou en cours d'urbanisation. Leur reclassement en zone UY permettra ainsi de mieux prendre en compte leur caractère urbanisé.

La zone UY a fait l'objet d'un agrandissement lors de la révision allégée n° 1 du PLU en reprenant 4 parcelles en zone agricole afin d'accueillir une nouvelle entreprise. A noter que ces parcelles se situaient dans la même unité foncière que des parcelles en zone UY.

3) Tableau de surfaces du PLU suite à la révision allégée n° 1 (p 87)

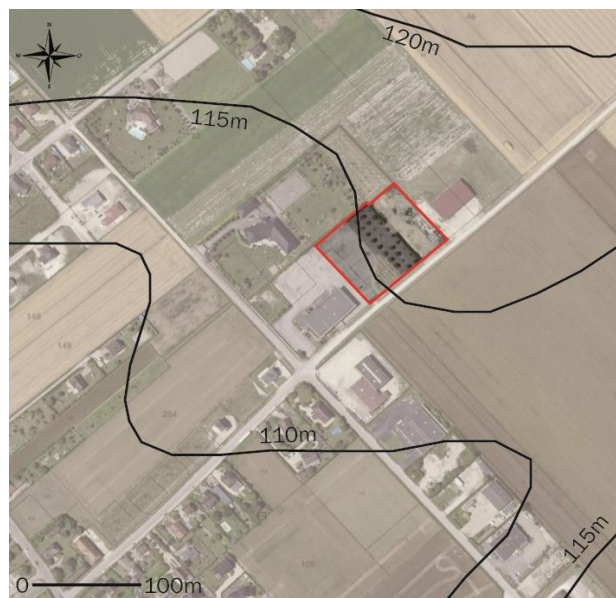
P.O.S	Vocation de la zone	Ha	P.L.U.	Vocation de la zone	Ha
Zones urbaines		110,63	Zones urbaines		126,57
					127,27
UC	Zone destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non	86,35	UC	Zone destinée principalement à l'habitat individuel, groupé ou non	106,02
			UCS	Zone destinée principalement à de l'habitat individuel intergénérationnel (seniors notamment)	0,64
UCd	Zone UC soumise à inondations	18,13	→ reclassée en UC dans le P.L.U. avec une trame spécifique		
			UL	Zone à vocation de sports et loisirs	6,21
UY	Zone à vocation d'accueil des activités économiques	6,15	UY	Zone à vocation d'accueil des activités économiques	13,70 14,40
Zones à urbaniser		58,46	Zones à urbaniser		43,18
IINA	Réserve foncière inconstructible	1,98	2AUA	Réserve foncière inconstructible	3,26
INAA	Zone d'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat	25,57	1AUA1	Zone d'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat urbanisable dès approbation du P.L.U.	15,84
			1AUA2	Zone d'urbanisation future à court terme destinée principalement à l'habitat urbanisable à partir de 2020	5,79
INAc	Zone réservée aux constructions du lycée	6,50	1AUC	Zone réservée aux constructions du lycée	14,83
INAcD	Zone réservée aux constructions du lycée soumise à inondations	9,85	→ reclassée en NP ou en 1AUC dans le P.L.U.		
INAL	Zone à urbaniser à vocation de sport, loisirs, tourisme	5,87	→ reclassée en UL dans le P.L.U.		

INAY	Zone à vocation d'accueil des activités économiques	8,69	→ reclassée en UY dans le P.L.U.		
			2AUY	Zone d'urbanisation future à long terme destinée principalement à de l'activité économique	3,46
Zones agricoles		1397,91	Zones agricoles		1266,29 1265,59
NCa	Zones agricoles	1366,57	→ reclassées en A ou en NK ou en NV ou en NZ ou en NH ou en 2AUY dans le P.L.U.		
			A	Zone agricole	1266,29 1265,59
NCad	Zones agricoles soumises à inondations	6,07	→ reclassées en A ou en NP dans le P.L.U.		
NCcd	Secteur de carrières	25,27	→ reclassée en NP dans le P.L.U.avec une trame spécifique		
Zones naturelles		529,98	Zones naturelles		660,93
NDb	Zone naturelle à protéger	128,55	→ reclassée en NP ou NF dans le P.L.U.		
NDbd	Zone naturelle à protéger soumise à faible risque d'inondations	164,27	→ reclassée en NP dans le P.L.U.avec une trame spécifique		
NDr	Zone naturelle à protéger soumise à fort risque d'inondations	237,15	→ reclassée en NP dans le P.L.U.avec une trame spécifique		
			NP	Zones naturelles humides	444,10
			NF	Zone naturelle comportant une Z.N.I.E.F.F.	115,42
			NK	Zone de protection des captages d'eau potable	92,52
			NV	Zone de vignes et vergers	4,07
			NH	Zone comprenant des constructions préexistantes isolées en zone agricole ou naturelle	3,78
			NZ	Zone où seule la reconstruction des constructions existantes est autorisée	0,97
			NS	Zone réservée au stationnement provisoire des caravanes	0,17
Total zones agricoles et naturelles		1927,89	Total zones agricoles et naturelles		1927,22 71926,52
Total général		2096,98	Total général		2096,99 2096,29

III/ Evaluation des incidences sur l'environnement

Cette révision allégée ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, mais consiste à réduire une partie de la zone agricole sans créer de risque grave de nuisance. La superficie de la zone A est réduite de 7011 m² au profit de la zone d'activités UY.

Carte de topographie



Réalisation : Perspectives sur fond Géoportail

1) Situation de la zone et risques recensés sur le territoire

Un léger relief est présent sur ce site allant du Sud-Ouest au Nord-Ouest, avec un dénivelé allant de 113 m à environ 115,5 m, avec des pentes de 0 à 5%.

Du fait de ce relief, le site est lisible depuis les points les plus hauts, notamment depuis la rue des Tropes à l'Est de la zone.

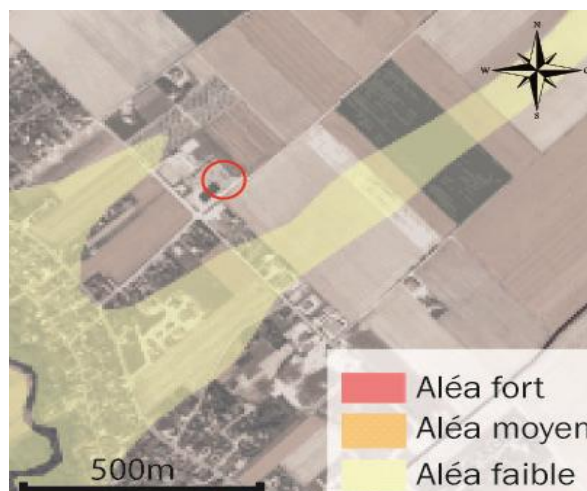
Le site n'est pas concerné par des risques ou aléas particuliers ni par une zone humide :

Carte des zones humides



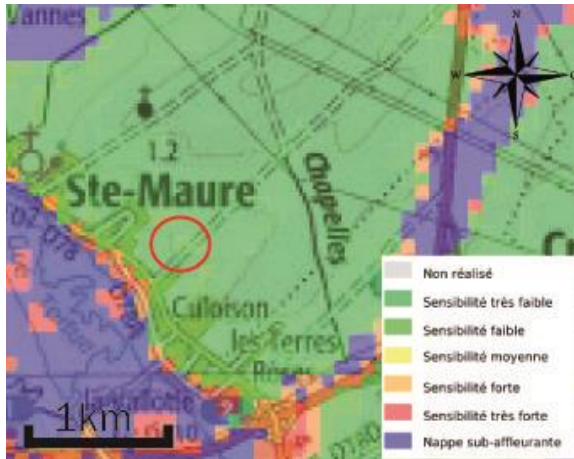
Source : DREAL

Carte de l'aléa retrait-gonflement



Source : georisque.gouv.fr

Carte des zones sensibles des remontées de nappes

Source : georisque.gouv.fr

Extrait du PPRI de l'Agglomération Troyenne



Source : DDT

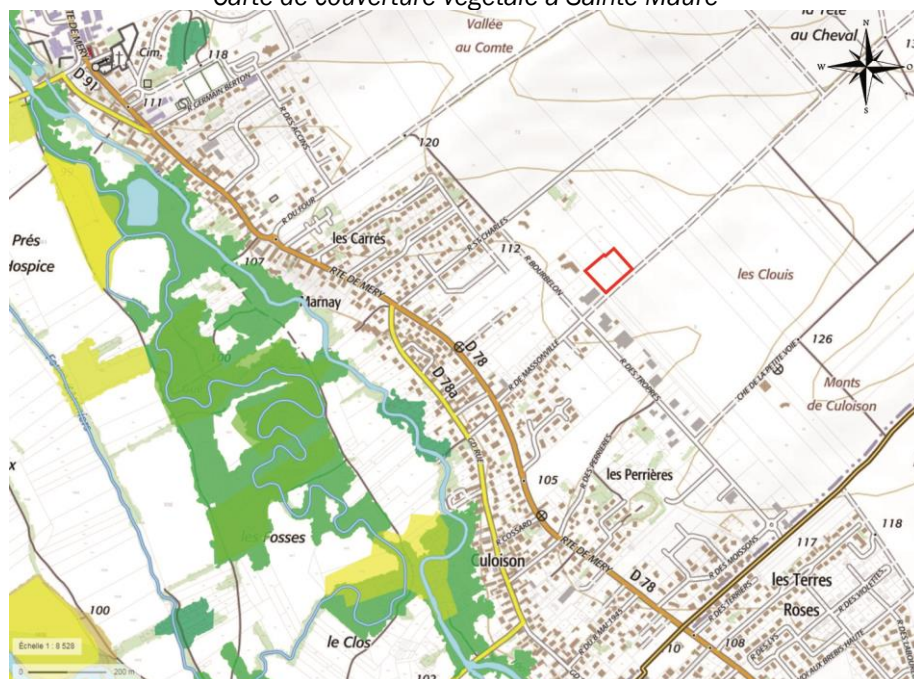
Ainsi, même si la commune est concernée par plusieurs aléas ou risques tels que celui du retrait gonflement de l'argile, des remontées de nappes ou encore des risques d'inondations liés aux crues, la zone n'est concernée par aucun de ces aléas.

2) Incidence sur l'environnement

Un espace boisé se situe à l'Ouest de la commune, dont une partie fait office de ZNIEFF II « Vallée de la Seine de la Chapelle-Saint-Luc à Romilly-Sur-Seine ». Sainte-Maure détient également une autre ZNIEFF de type I « Pinèdes de la Côte des Terres Cocasses et du Mont Equoi », au Nord du territoire communal. Néanmoins, le passage de la zone en UY n'aura aucune incidence sur la biodiversité. En effet, aucun corridor qui pourrait créer un lien entre cet espace à reclasser et les ZNIEFF n'est présent à proximité de cette zone.

Toujours à l'Ouest de la commune, les cours d'eau la Tortues et le Melda sont présents. Comme pour la trame verte, le site ne présente pas d'intérêt particulier pour cette trame bleue.

Carte de couverture végétale à Sainte-Maure



Réalisation : Perspectives sur fond Géoportail

3) Incidence sur l'agriculture

Même si la zone est inscrite en zone agricole (A) dans le PLU, le site n'est pas occupé par des cultures agricoles.

Registre parcellaire graphique – 2016 (Source : Géoportail)

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers
- Non disponible



Registre parcellaire graphique – 2007 (Source : Géoportail)



Sur le RPG de 2007, le site est inscrit « divers » indiquant qu'il n'y a plus de culture à cet endroit.

De plus, la zone appartient à la même unité foncière que l'ancienne entreprise. Elle ne participe donc pas au développement de l'activité agricole dans la commune. Le passage de la zone agricole A en zone d'activités UY n'impactera donc pas l'activité agricole dans la commune.

Le reclassement de la zone agricole en zone d'activités des parcelles 86, 89, 90 et 91 ne porte donc pas atteinte à l'activité agricole du territoire communal de Sainte-Maure. Seul le tableau des surfaces évolue.

4) Compatibilité avec le SCOT

Pour le volet économique et spatial, le SCOT de la Région Troyenne a défini 7 objectifs :

- Affirmer un projet de développement économique continu, soutenu et solidaire ;
- Définir l'armature territoriale à même de structurer l'offre commerciale ;
- Organiser les possibilités d'implantation ;
- Accompagner les communes et leurs groupements dans des démarches d'innovation ou de qualité ;
- Veiller à la protection des terres et des circulations agricoles ;
- Soutenir les démarches collectives visant à l'amélioration des dessertes et des équipements de transports ;
- Soutenir le développement des communications électroniques.

La présente révision allégée est compatible avec le SCOT du fait que le site à reclasser comme zone économique n'a aucun impact sur l'activité agricole. Elle vient même conforter un des objectifs énoncés dans le PADD du SCOT qui est « *d'organiser les possibilités d'implantation des zones à vocation artisanale et/ou de services et/ou de commerces dans les territoires afin de garantir la diversité des fonctions communales et l'emploi local.* »

IV – Conclusion

Le PLU approuvé le 23 septembre 2013 est donc revu notamment dans les documents suivants :

- ⇒ Le zonage ;
- ⇒ Le rapport de présentation.

La révision allégée n°1 du PLU de Sainte-Maure ne contrarie aucune des orientations du PADD et les décisions liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la révision allégée du PLU.

Ces adaptations n'ont pas de conséquence sur l'environnement ; il n'y a pas de profonds changements sur les espaces agricoles et une légère augmentation de la constructibilité en zone UY, objet de cette révision (0,7 ha) pour réhabiliter une friche économique par la reprise des lieux par une nouvelle entreprise dans un contexte où il ne faut négliger aucune possibilité d'accueil et de développement d'entreprises.

Ainsi la révision allégée du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) réduit la zone agricole,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette révision allégée est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.