



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Grand Est**

**Avis sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Rouilly-Sacey (10)**

n°MRAe 2023AGE3

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale<sup>1</sup> (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Rouilly-Sacey (10) pour l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 25 octobre 2022. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS) et la Direction départementale des territoires (DDT) de l'Aube.

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

***Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).***

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

## A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Rouilly-Sacey est une commune de l'Aube de 388 habitants (INSEE, 2019). Elle fait partie de la communauté de communes des Forêts, Lacs et Terres de Champagne et du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 dans lequel elle a le statut de « commune rurale ». La commune se situe aussi au sein du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient (PNRFO). Elle a arrêté l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU) par décision municipale du 7 octobre 2022.

Le projet de PLU vise l'accueil de 30 nouveaux habitants en 2032, soit un taux d'évolution de la population de + 0,7 % par an. Le projet de PLU s'appuie sur des projections démographiques très supérieures aux évolutions démographiques moyennes envisagées par le SCoT (+0,1 à +0,2 % par an). Les objectifs démographiques du PLU sont aussi très élevés comparés à la stabilité démographique récente constatée entre 2013 et 2019.

La commune estime un besoin de 17 logements supplémentaires pour répondre à la fois à l'accueil des nouveaux habitants et au desserrement des ménages (2,3 personnes par ménage en 2032 ; 2,34 en 2019). Sur cette base, l'Ae souligne positivement que le PLU mobilise 5 des 12 logements vacants recensés sur le territoire communal, ce qui améliorera le taux de vacance actuel de 6,6 %.

La commune prévoit aussi la construction de 15 logements pour laquelle le projet mobilise 1,5 ha classés en zone UA « zone qui regroupe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions ». L'Ae relève que 4 parcelles mobilisées par le PLU, classées à tort en secteur UA au même titre que les parcelles ouvertes en dents creuses, alors qu'il s'agit de parcelles en extension urbaine, doivent être comptabilisées dans la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) et être classées comme tels.

Le dossier inscrit aussi 71,2 ha en « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL)<sup>2</sup> pour le développement d'infrastructures de loisir et de tourisme (hébergement, équipements nécessaires à l'entretien et à l'activité du parcours du golf de la Forêt d'Orient, restauration, accueil, confortement d'habitations isolées) sans les intégrer dans les calculs de la consommation d'espaces ni pleinement considérer les impacts directs (biodiversité, assainissement, alimentation en eau potable, paysage) et indirects (émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques) de ces infrastructures sur l'environnement.

Ainsi, l'Ae constate que la compatibilité du projet de PLU avec le SRADDET n'est pas respectée dans la mesure où il sous-estime la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard des STECAL proposés et non comptabilisés.

De plus, concernant ces STECAL, secteurs situés dans des zones par nature inconstructibles (zone naturelle N) mais au sein desquelles des constructions peuvent être édifiées de manière dérogatoire et **dont la loi ALUR<sup>3</sup> a précisé qu'ils ne peuvent être créés qu'à titre exceptionnel**, l'Ae constate que le PLU en prévoit de nombreux ne répondant pas aux conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme<sup>4</sup>. En effet, les STECAL projetés ne répondent

2 À titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.123-1-5 II, 6° du code de l'urbanisme.

3 Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

4 **Article L.151-13 du code de l'urbanisme :**

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

pas aux critères réglementaires au regard notamment de leur superficie conséquente, de l'absence de justification de leur caractère exceptionnel au vu des droits à construire qui y sont autorisés, et du non maintien du caractère naturel ou agricole des terrains concernés. **Le classement de secteurs entiers du document d'urbanisme en STECAL est contraire à l'esprit de la loi et génère un risque de mitage du territoire dont les conséquences environnementales, qu'il n'est pas possible d'estimer à ce stade, pourraient être très lourdes. Le porteur de projet devra aussi joindre l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) au dossier.**

La commune est par ailleurs invitée à analyser les incidences du projet sur les sites naturels sensibles du territoire (Natura 2000<sup>5</sup>, ZNIEFF<sup>6</sup>, Trame verte et bleue) et leur biodiversité en menant une démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC). Le territoire de la commune est par ailleurs entièrement englobée dans la zone humide Ramsar des Étangs de la Champagne humide et comporte des zones humides avérées pour lesquels le pétitionnaire doit effectuer un diagnostic complet assorti de mesures compensatoires.

Le dossier doit aussi être actualisé avec les nouvelles cartes et dispositions réglementaires en matière de risques naturels (remontées de nappe d'eau souterraine, présence d'argiles). De même, l'Ae invite le porteur de projet à instaurer une gestion à long terme de la ressource en eau en raison de la dégradation de la qualité des eaux souterraines (nitrates).

L'Ae note positivement la préservation des zones agricoles, notamment avec la création de secteurs « Ap » protégés rendus inconstructibles en raison de leur intérêt paysager et la prise en compte du paysage, des sites classés et du patrimoine.

**L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Rouilly-Sacey de :**

- **revoir à la baisse les objectifs de croissance démographique de la commune et les besoins de logements correspondants pour les mettre en cohérence avec les objectifs du SCoT ;**
- **inclure, dans les calculs de consommation d'espaces, les terrains classés à tort en zone urbaine (UA) relevant d'extension à l'urbanisation ; a minima, réduire les zones ouvertes en extension urbaine d'une superficie correspondant aux 3 logements produits en excédent<sup>7</sup> ;**
- **réduire fortement le nombre et la surface des STECAL qui doivent avoir un caractère exceptionnel, intégrer ces STECAL dans les calculs de consommation d'espaces et analyser leurs impacts directs et indirects sur l'environnement ;**
- **concernant le site Natura 2000 « Forêts et clairières des Bas-bois », engager la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) au motif du dérangement d'espèces protégées ; et mener cette même démarche ERC pour les ZNIEFF ;**
- **effectuer un diagnostic réglementaire de zones humides sur l'intégralité de la zone concernée par le projet d'aménagement et proposer des mesures de compensation à niveau de fonctionnalité écologique au moins équivalent ;**

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ».*

5 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

6 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

7 Construction de 15 logements en zone UA + mobilisation de 5 logements vacants – besoin annoncé de 17 logements.

- **concernant les remontées de nappe d'eau souterraine et le risque de retrait-gonflement des argiles, intégrer, dans le projet de PLU, les nouvelles prescriptions en vigueur et adapter la constructibilité en fonction des risques ;**
- **contribuer au retour d'un bon état écologique des masses d'eau du territoire et gérer les ressources en eau à long terme.**

**Les autres recommandations sont présentées dans l'avis détaillé ci-après.**

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

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET<sup>8</sup> de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est<sup>9</sup> ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

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

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT<sup>10</sup>, SRCAE<sup>11</sup>, SRCE<sup>12</sup>, SRIT<sup>13</sup>, SRI<sup>14</sup>, PRPGD<sup>15</sup>).

Les autres documents de planification : SCoT<sup>16</sup> (PLU(i)<sup>17</sup> ou CC<sup>18</sup> à défaut de SCoT), PDU<sup>19</sup>, PCAET<sup>20</sup>, charte de PNR<sup>21</sup>, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

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

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

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

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

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

8 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

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

10 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

11 Schéma régional climat air énergie.

12 Schéma régional de cohérence écologique.

13 Schéma régional des infrastructures et des transports.

14 Schéma régional de l'intermodalité.

15 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

16 Schéma de cohérence territoriale.

17 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

18 Carte communale.

19 Plan de déplacements urbains.

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

21 Parc naturel régional.

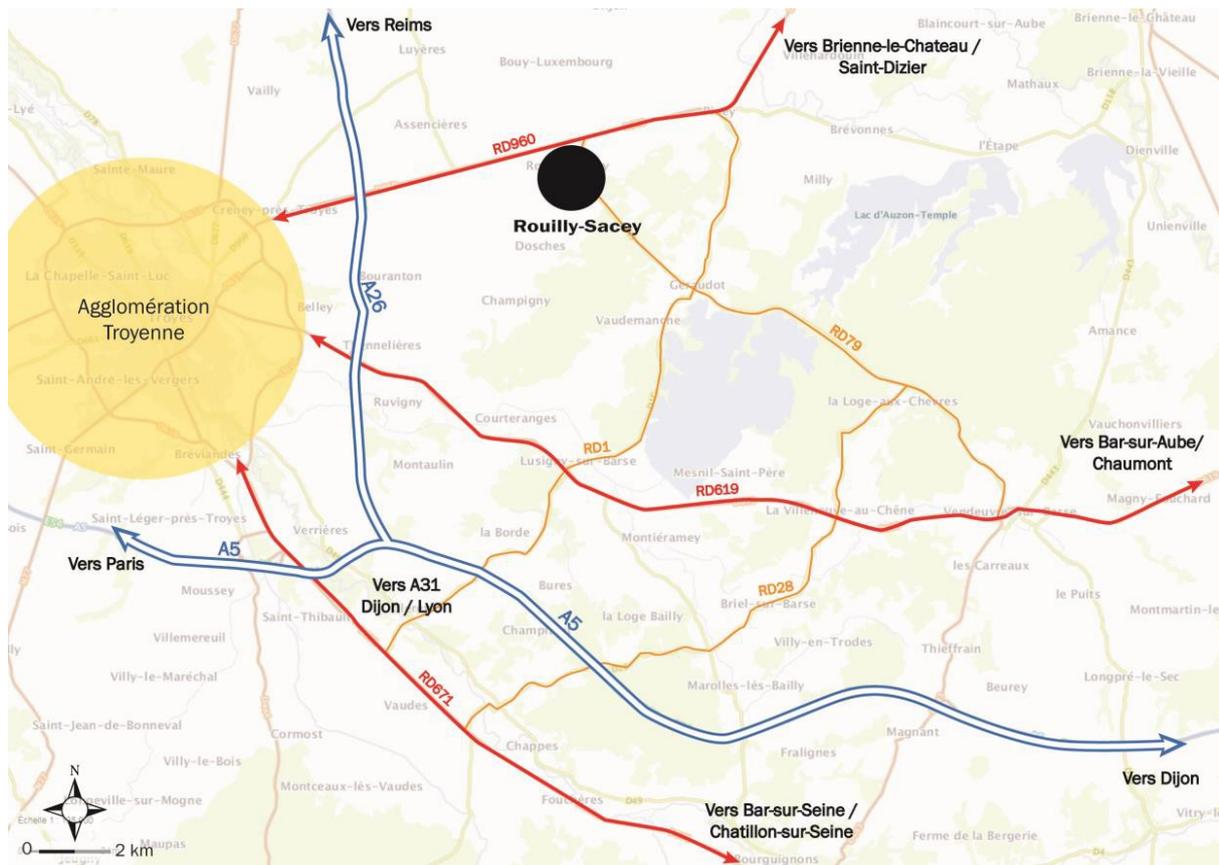
## B – AVIS DÉTAILLÉ

### 1. Contexte et présentation générale du projet

#### 1.1. La collectivité

Rouilly-Sacey est une commune de 388 habitants (INSEE, 2019) située à 18 km de Troyes. Elle fait partie de la communauté de communes Forêts, Lacs, Terres en Champagne<sup>22</sup> dans le département de l'Aube. La commune adhère au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des territoires de l'Aube<sup>23</sup> (255 000 habitants)<sup>24</sup> approuvé le 10 février 2020 et qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe<sup>25</sup>. Elle y est identifiée comme une « *commune rurale* ».

Le territoire communal, d'une superficie de 1 922 ha, recense des espaces à forte valeur environnementale (cf point 3.2. ci-après relatif aux espaces naturels et agricoles).



Localisation géographique de la commune de Rouilly-Sacey - Source : rapport de présentation.

#### 1.2. Le projet de territoire

La commune de Rouilly-Sacey n'est pas couverte par un document d'urbanisme. Par décision municipale du 7 octobre 2022, elle a arrêté l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU).

Le projet de PLU vise l'accueil de 30 nouveaux habitants en 2032 pour lesquels il estime un besoin de 13 logements, auquel s'ajoute un besoin de 4 logements pour répondre au desserrement des ménages, soit au total un besoin de 17 logements supplémentaires. Sur cette base, le PLU prévoit de réaliser 20 logements supplémentaires, soit 3 de plus que le besoin estimé : il mobilise ainsi 5 logements vacants et 15 logements en dents creuses et en extension

22 9 296 habitants, INSEE 2019.

23 Le SCoT des territoires de l'Aube couvre 9 intercommunalités et 352 communes.

24 Données 2015, rapport de présentation du SCoT.

25 Avis MRAe n°2019AGE79 du 24/09/2019. <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age79.pdf>

urbaine immédiate en zone UA, « zone qui regroupe les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions ».

Le PLU prévoit aussi la création de 3 « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL)<sup>26</sup> d'une superficie totale de 71,2 ha dédiés à des activités de loisirs et de tourisme principalement liées au développement du golf de la Forêt d'Orient.

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

- la consommation d'espace et la préservation des sols ;
- les espaces naturels et agricoles, les habitats et la biodiversité, les continuités écologiques ;
- les risques et les nuisances ;
- l'eau et l'assainissement ;
- le climat, l'air et l'énergie ;
- le paysage, les sites classés et le patrimoine.

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

### 2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

#### Schéma de cohérence territoriale des territoires de l'Aube (SCoT)

Le territoire communal de Rouilly-Sacey est couvert par le SCoT des territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020. Le dossier analyse l'articulation du PLU avec le SCoT, notamment au travers du respect des seuils de densité qu'il préconise et de la consommation foncière dédiée à l'habitat, conformes aux objectifs de ce document de rang supérieur.

Si la croissance démographique prévue, et en conséquence, les besoins en logements, sont conformes à l'évolution démographique de la commune sur une période de 50 ans, l'Ae relève que ces objectifs démographiques sont très largement supérieurs aux objectifs du SCoT et à l'évolution récente de la population communale (cf point 3.1.1. ci-après relatif à l'habitat).

#### Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie (SDAGE)

Les orientations du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 6 avril 2022 sont déclinées dans le dossier. L'Ae s'est interrogée sur les points relatifs à l'identification exhaustive et la protection des zones humides dans les secteurs ouverts à l'urbanisation en l'absence d'une expertise « zones humides » complète (cf orientation 1.1.1. du SDAGE et point 3.2.1. ci-après relatif aux zones naturelles) et à la gestion des ressources en eau, compte tenu de la dégradation de la qualité des eaux souterraines (cf orientations 2 et 4 du SDAGE et point 3.4. ci-après relatif à l'eau et à l'assainissement).

**L'Ae recommande de prendre les mesures appropriées pour :**

- **l'identification et la protection de l'intégralité des zones humides ;**
- **assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau.**

#### Schéma régional de cohérence écologique Champagne-Ardenne (SRCE)

Le dossier décline les orientations du SRCE Champagne-Ardenne et précise qu'elles ont été prises en compte par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est qui a intégré le SRCE. Pour la commune, la prise en compte du SRCE par le PLU se vérifie par celle du SRADDET approuvé (cf point 2.2. ci-après relatif à la prise en compte du SRADDET).

<sup>26</sup> A titre exceptionnel, le règlement du PLU peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des STECAL qui doivent répondre aux conditions fixées par l'article L.123-1-5 II, 6° du code de l'urbanisme.

L'Ae souligne le classement en zonage naturel N inconstructible des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, conformément aux prescriptions du SRCE. Elle s'interroge sur les incidences du PLU sur la trame verte et bleue (TVB) en l'absence de déclinaison de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser »(ERC) sur certains espaces remarquables du territoire communal (cf point 3.2.1. ci-après relatif aux zones naturelles).

### Charte du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient (PNRFO)

La commune de Rouilly-Sacey fait partie du PNRFO et adhère à sa charte. Le dossier présente l'articulation du PLU avec ce document, notamment au travers de la préservation du patrimoine paysager et de la mise en valeur forestière. L'Ae n'a pas de remarque particulière sur ce point.

## **2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est)**

Le dossier résume les objectifs et les règles du SRADDET de la région Grand Est approuvé le 24 janvier 2020. L'Ae précise que, du fait de la hiérarchie des normes, le SCoT doit se mettre en compatibilité avec le SRADDET. Cette mise en compatibilité du SCoT avec le SRADDET doit s'effectuer à l'occasion de sa prochaine révision et le PLU devra suivre en cascade. L'Ae souligne ainsi que le PLU a tout intérêt à être par anticipation directement compatible avec le SRADDET, pour ne pas avoir à y revenir à court terme.

L'étude des incidences du projet sur l'environnement conclut à une prise en compte des règles du SRADDET.

Mais l'Ae souligne que les résultats de l'étude de la compatibilité du PLU sont peu probants, notamment concernant les règles suivantes du SRADDET :

- n°7 : déclinaison locale de la trame verte et bleue (TVB) (cf point 3.2.1. ci-après relatif aux zones naturelles) ;
- n°8 : préservation et restauration de la TVB (cf point 3.2.1. ci-après relatif aux zones naturelles) ;
- n°9 : préservation des zones humides (cf point 3.2.1. ci-après relatif aux zones naturelles) ;
- n°16 : sobriété foncière (cf point 3.1.1. ci-après relatif à l'habitat et point 3.1.2 relatif aux équipements et services) ;
- n°17 : optimisation du potentiel foncier mobilisable (cf point 3.1.1. ci-après relatif à l'habitat).

Concernant plus particulièrement la règle n°16 du SRADDET relative à la sobriété foncière, l'étude des incidences du projet conclut à son respect au regard des objectifs de consommation foncière du PLU définis comme un « *comblement des dents creuses et un épaissement du bourg* ».

L'Ae ne partage pas ces conclusions, puisque les estimations de consommations foncières sont sous-estimées, d'une part pour l'habitat (cf point 3.1.1. ci-après relatif à l'habitat), d'autre part pour les équipements et services. En effet, le dossier ne prend pas en compte la forte consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) induits par les infrastructures des STECAL (71,2 ha) (cf point 3.1.2 sur les équipements et services).

Ainsi, le PLU ne s'inscrit pas du tout dans la logique de diviser par 2 la consommation d'ENAF sur les dix prochaines années (voir point 3.1 ci-après).

***L'Ae recommande à la commune de Rouilly-Sacey de respecter la compatibilité de son document d'urbanisme avec les règles du SRADDET par anticipation sans attendre la révision du SCoT.***

### 3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

#### 3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

##### 3.1.1. L'habitat

###### Définition des besoins en logements

La commune souhaite accueillir 30 nouveaux habitants en 2032. Le dossier justifie cet objectif par la croissance par phases de la population communale depuis 1968<sup>27</sup>. L'Ae observe que le taux de croissance prévu de + 0,7 % par an en moyenne est, même s'il est cohérent avec l'évolution démographique moyenne de la commune depuis 1968 :

- surdimensionné, car très supérieur aux objectifs d'évolution démographique du SCoT (le SCoT des Territoires de l'Aube fixe un taux moyen de croissance démographique annuelle de + 0,1 à + 0,2 % sur son territoire à ne pas dépasser) ;
- bien supérieur à la stabilité constatée de la population communale entre 2013 et 2019 ;

Compte tenu des objectifs du SCoT, les conséquences de ce projet de PLU en l'état conduiraient ainsi à :

- réduire les autorisations d'urbaniser dans certaines autres communes afin de rester dans l'épure globale du SCoT ;
- artificialiser de façon excessive sur la commune des espaces naturels ou agricoles.

Le territoire affiche un besoin de 17 logements pour répondre à la fois à l'accueil des 30 nouveaux habitants (soit 13 logements) et au desserrement des ménages (soit 4 logements) (sur la base de l'hypothèse de 2,3 personnes par ménage en 2032 ; 2,34 en 2019<sup>28</sup>).

L'Ae considère que le besoin de logements supplémentaires est surestimé<sup>29</sup> au regard des objectifs démographiques du SCoT.

L'Ae relève que le PLU retient une densité minimale de 10 logements à l'hectare, conformément aux préconisations du SCoT<sup>30</sup>.

***L'Ae recommande de revoir à la baisse les objectifs de croissance démographique de la commune et les besoins de logements correspondants pour les mettre en cohérence avec les objectifs du SCoT.***

###### La remise sur le marché de logements vacants

L'Ae souligne positivement la mobilisation de 5 logements vacants sur les 12 recensés sur le territoire communal, ce qui améliorera le taux de vacance actuel de 6,6 % du parc de logements.

###### Potentiel de production de logements nouveaux

Le dossier précise que « suite à l'identification des dents creuses, il est apparu que les capacités de constructions sont insuffisantes pour répondre aux objectifs démographiques de la commune. La commune a donc fait le choix d'intégrer des parcelles situées en extension de l'urbanisation ou en confortement du tissu urbain au sein de la zone urbaine UA »<sup>31</sup>.

Le pétitionnaire applique un taux de rétention foncière de 30 % sur les surfaces potentiellement mobilisables (2,2 ha). Le dossier identifie *in fine* 9 terrains mobilisables au sein de la zone UA en dents creuses et en extension urbaine sur une superficie de 1,5 ha en tout pour la construction de

27 1968 : 254 habitants ; 1982 : 361 habitants ; 2008 : 328 habitants ; 2013 : 386 habitants ; 2019 : 388 habitants, source INSEE. Soit +0,83 % par an en moyenne sur la période 1968-2019.

28 Source INSEE 2019.

29 Selon l'Ae, l'augmentation démographique maximale prévue par le SCoT de 0,2 % par an conduirait pour la commune à l'accueil de 8 habitants supplémentaires sur 10 ans générant un besoin de logements supplémentaires de 4. **Soit au total, avec le desserrement des ménages, un besoin de 8 logements supplémentaires au lieu des 17 logements prévus.**

30 Le SCoT des Territoires de l'Aube s'appuie sur une densité résidentielle variant de 10 à 50 logements par hectare en fonction des territoires.

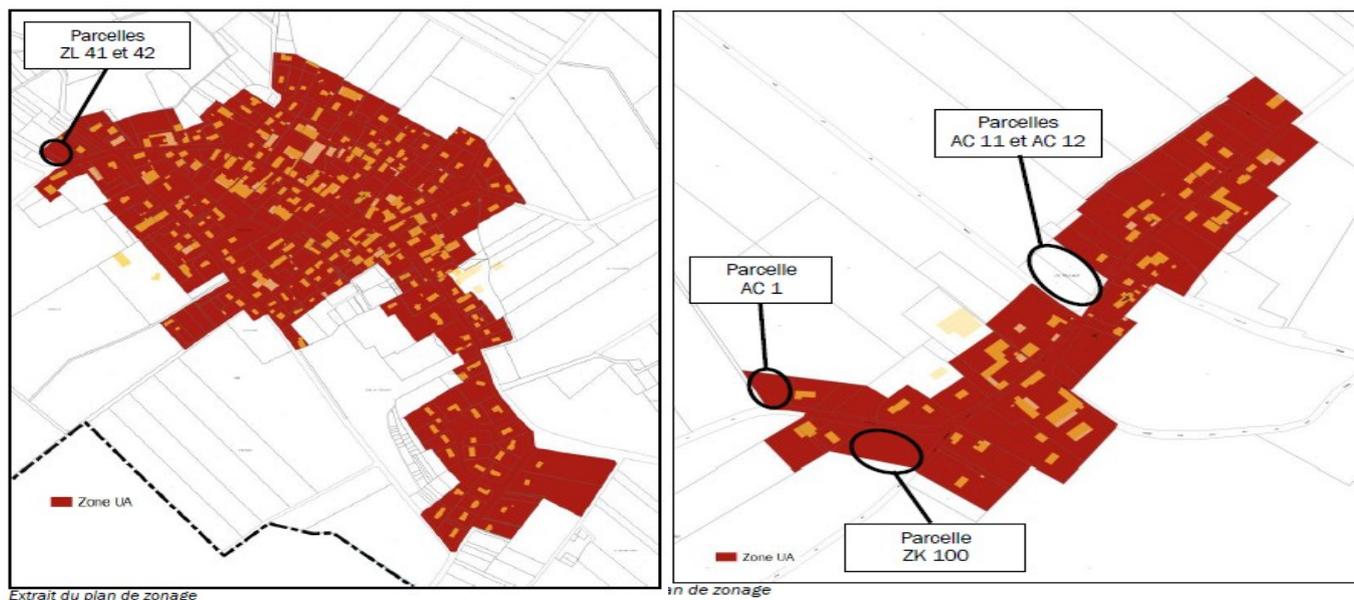
31 Rapport de présentation page 126.

15 logements. L'Ae note que la consommation foncière du PLU en termes d'habitat est à ce jour conforme à l'objectif du SCoT à l'horizon 2035 compris entre 2,10 ha et 3,30 ha, mais elle rappelle l'obligation qui est faite au SCoT de respecter la règle de sobriété foncière du SRADDET à sa première révision et que le PLU devra s'y astreindre de la même façon en cascade.

Pour une meilleure compréhension du dossier, l'Ae invite le pétitionnaire à distinguer les zones en extension urbaine des dents creuses et à préciser les surfaces de chacune d'entre elles.

Le dossier ne donne aucune précision sur la mobilisation éventuelle de friches ni concernant le potentiel de renouvellement urbain.

**L'Ae recommande de compléter le dossier par les informations manquantes : existence et mobilisation de friches pour l'habitat, potentiel de renouvellement urbain, surfaces des zones ouvertes à l'urbanisation en dents creuses et en extension urbaine.**



#### **Localisation des 4 parcelles ouvertes en extension**

**dans l'ex-village de Rouilly (à gauche - ZL 41 et 42) - dans l'ex-village de Sacey (à droite - AC 1 et ZK100, les parcelles AC11 et AC12 ne sont pas retenues pour l'ouverture à urbanisation) -**  
Source : rapport de présentation.

#### **Les zones d'extension urbaine pour l'habitat**

D'après les cartes jointes au dossier, l'Ae relève que 4 parcelles mobilisées par le PLU pour l'habitat doivent être définies comme des zones d'extension urbaine (les parcelles ZL 41 et 42 à l'entrée nord de l'ancien village de Rouilly et les parcelles ZK 100 et AC1 le long de la route départementale RD 86 dans l'ancien village de Sacey).

L'Ae observe que, du fait du classement de ces parcelles en zone UA au même titre que les parcelles ouvertes en dents creuses, l'enveloppe foncière allouée aux extensions urbaines est sous-estimée par le dossier.

En outre, compte tenu du besoin affiché de 17 logements pour répondre aux objectifs du PLU et de la mobilisation de 5 logements vacants, l'Ae relève que la réalisation de 12 logements neufs suffirait à couvrir les besoins estimés, alors que 15 logements neufs sont prévus par le PLU (en dents creuses et extension de l'urbanisation UA) ; ainsi, l'Ae invite le pétitionnaire à réduire (pour une superficie correspondant *a minima* à 3 logements : 5+15-17) les parcelles ouvertes inutilement en extension urbaine.

**L'Ae réitère sa recommandation sur la prise en compte des règles du SRADDET n°16 de sobriété foncière et n°17 d'optimisation du potentiel foncier mobilisable.**

**L'Ae recommande également de :**

- **inclure dans les calculs de consommation d'espaces les terrains classés en zone urbaine (UA) relevant d'extension à l'urbanisation ;**
- **a minima, réduire les zones ouvertes en extension urbaine d'une superficie correspondant aux 3 logements produits en excédent.**

### **3.1.2. Les équipements et les services (sport, culture, tourisme, loisirs...)**

Le dossier inscrit 71,2 ha en « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) pour le développement d'infrastructures de loisir et de tourisme :

- **secteur Ng (4,5 ha) :** secteur de la zone naturelle dédié au développement d'activités de loisirs et touristiques (« *espace de l'hôtel* ») en lien avec le golf de la Forêt d'Orient . Le secteur Ng prévoit des « *constructions de petite taille* » telles que les espaces d'accueil, de rangement, de club house, de restaurant... Le règlement autorise dans le secteur Ng les constructions et installations et les changements de destination à destination de logements de gardiennage (limite d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> comprise dans le volume du bâtiment d'activité), de restauration, d'activités d'accueil de clientèle, d'hôtels (hauteur maximale de 9 m jusqu'à l'égout du toit le plus haut ; 6 m pour les autres constructions et 3,50 m à l'acrotère pour les toits plats), d'autres hébergements touristiques et d'équipements sportifs ;
- **secteur Ngg (63,7 ha) :** secteur de la zone naturelle dédié au parcours du golf de la Forêt d'Orient . Le secteur Ngg prévoit les équipements nécessaires à l'entretien et à l'activité du parcours de golf. Le règlement autorise dans le secteur Ngg les constructions et installations et les changements de destination à destination d'équipements sportifs liés au golf dans une limite d'emprise au sol de 50 m<sup>2</sup> par construction avec un total maximum de 200 m<sup>2</sup> au sein du secteur ;
- **secteur Nt (3 ha) :** secteur de la zone naturelle dédié au confortement d'habitations isolées déjà existantes des lieux-dits « Chardonneret », « Apostole » et « Salons du Chanet » et au développement d'activités touristiques (hébergement et/ou activités de loisirs) . Le règlement autorise dans le secteur Nt les extensions d'habitations déjà existantes (emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m<sup>2</sup>), et les changements de destination à destination de restauration, d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'autres hébergements touristiques (emprise au sol nouvellement créée maximale de 100 m<sup>2</sup>).

L'emprise au sol des constructions dans les secteurs Ng, Ngg et Nt est limitée par le règlement :

- **dans le secteur Ng :** limitée à 10 % de la superficie des unités foncières incluses dans la zone. L'emprise au sol totale des constructions légères à destination d'hébergement hôtelier et touristique est limitée à 750 m<sup>2</sup> dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par construction ;
- **dans le secteur Ngg :** l'emprise au sol totale des constructions à destination d'équipements sportifs liés au golf est limitée à 200 m<sup>2</sup> dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par construction ;
- **dans le secteur Nt :** l'emprise au sol des extensions de la construction existante est limitée à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée (50 m<sup>2</sup> pour les annexes).

L'Ae relève que les dimensions de toutes les constructions prévues, rendues possibles sur les emprises à construire permises par le règlement, et leur capacité d'accueil ne sont pas précisées. Ceci ne permet pas d'appréhender le projet de manière exhaustive, ni d'informer le public sur l'intégralité de toutes les installations futures prévues (nombre, caractéristiques de chacune).

L'absence de ces informations ne permet donc pas d'évaluer la superficie totale finale des « infrastructures » qui seront créées et d'appréhender la superficie concernée par la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les STECAL. En se basant sur les

emprises totales permises par le règlement, l'Ae considère le chiffre de 4 500 m<sup>2</sup> (Ng) + 200 m<sup>2</sup> (Ngg) + 100 m<sup>2</sup> (Nt) , soit un total de 4 800 m<sup>2</sup> de consommation directe d'ENAF.

L'Ae observe aussi<sup>32</sup> que le dossier cite la présence d'un hôtel 4 étoiles « le Domaine de la Forêt d'Orient » déjà existant situé en zone N au sud de la commune ainsi qu'un parcours de golf, d'un restaurant et d'un spa. Le dossier justifie la création des STECAL par la « maîtrise du développement des constructions en lien avec les activités touristiques et la réduction de leurs impacts ». La présence de ces infrastructures sur 143 ha<sup>33</sup> d'après le dossier, ne justifie pas l'ouverture de nouveaux STECAL, ni le respect des conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme en la matière.

Pour une meilleure compréhension du dossier, l'Ae demande au pétitionnaire d'établir une distinction stricte entre les secteurs déjà aménagés pour les activités de tourisme, loisirs... et les nouveaux secteurs proposés en STECAL.

Le classement de secteurs entiers du document d'urbanisme en STECAL est contraire à l'esprit de la loi et génère un risque de mitage du territoire dont les conséquences environnementales, qu'il n'est pas possible d'estimer à ce stade, pourraient être très lourdes.

**L'Ae rappelle que la délimitation d'un STECAL doit respecter les conditions fixées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. À ce titre, le PLU doit justifier à la fois du caractère exceptionnel et de la taille limitée des STECAL, ce qui n'est pas le cas dans le dossier.**

***L'Ae recommande de réduire fortement le nombre de STECAL et leurs surfaces, d'intégrer les STECAL dans les calculs de consommation d'espaces, de reprendre intégralement l'étude des STECAL et de la conduire selon l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, avant de soumettre son document à l'enquête publique.***

Le pétitionnaire devra aussi joindre au dossier l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)<sup>34</sup>.

***L'Ae recommande de joindre au dossier l'avis de la CDPENAF concernant la création de STECAL sur le territoire.***

### **3.1.3. Le bilan de la consommation d'espaces dans le cadre de la loi Climat et Résilience**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation foncière des dix dernières années (2010-2020). Selon le dossier, la consommation d'espace de la dernière décennie porte sur 1,4 ha pour de l'habitat.

D'après le portail de l'artificialisation<sup>35</sup>, qui analyse les données de la consommation d'espaces en se basant sur le registre foncier, la consommation d'espaces sur la période 2011-2021 porte sur 1 ha de nouvelles surfaces. Le PLU n'établissant pas la distinction entre les dents creuses et les zones en extension, soit 1,5 ha au total, ni n'incluant les parties urbanisées des STECAL comme consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, l'Ae ne peut conclure à la prise en compte de la Loi Climat et Résilience.

**L'Ae rappelle que la loi récente Climat et Résilience prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix années précédentes et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050.**

***L'Ae recommande de tendre dès à présent vers une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière, par application de la Loi Climat et Résilience, en tenant dans ses calculs de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers engendrés par les STECAL et, réitère sa recommandation précédente de supprimer différentes***

32 Page 89 du rapport de présentation.

33 Page 90 du rapport de présentation.

34 Article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

35 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

**zones prévues en extension, ce qui devrait être d'autant plus atteignable que les objectifs démographiques et les consommations d'espaces associées sont largement surestimées.**

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

#### **3.2.1. Les zones naturelles**

##### Les zones Natura 2000<sup>36</sup>

Le territoire communal de Rouilly-Sacey est concerné par le site Natura 2000, la zone spéciale de conservation (ZSC) « Forêts et clairières des Bas-bois ». Les communes limitrophes<sup>37</sup> sont concernées par la zone de protection spéciale (ZPS) « Lacs de la Forêt d'Orient ». Le PLU classe la ZSC « Forêts et clairières des Bas-bois » en zone naturelle N inconstructible<sup>38</sup> et l'identifie en espace boisé classé (EBC)<sup>39</sup> en vue de sa protection. L'évaluation environnementale stratégique conclut que le projet de PLU « *préserve les espaces naturels de la zone Natura 2000* ».

Néanmoins, elle souligne le risque d'impacts indirects des zones UA et des STECAL ouverts à l'urbanisation sur les abords de la ZSC présente sur le territoire communal et sur les « *milieux proches présentant des connexions avec le site Natura 2000* ».

L'Ae partage ces conclusions. Elle observe, qu'étant donné la distance la plus courte entre la zone UA ouverte à l'urbanisation et la ZSC « Forêts et clairières des Bas-bois », soit 230 m d'après l'analyse cartographique, le projet de PLU est susceptible d'avoir des impacts sur le Grand Murin (chauve-souris), le Busard des roseaux et la Pie-grièche écorcheur (oiseaux) espèces ayant mené à la désignation du site.

L'Ae relève aussi que des secteurs ouverts en STECAL sont situés à proximité directe de la ZSC et de la ZPS et risquent aussi d'impacter la biodiversité de ces sites. Au regard des impacts résiduels relatifs au dérangement de certaines espèces, l'Ae invite le porteur de projet à engager la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) et à la développer dans le dossier. Le porteur de projet devra aussi s'interroger sur les impacts prévisibles induits par le développement du tourisme (bruits, arrachages, piétinements, déchets ...).

**L'Ae recommande à la commune d'engager la démarche « Éviter, Réduire, Compenser (ERC) au motif du dérangement d'espèces protégées.**

##### Les zones d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)<sup>40</sup>

La commune est concernée par 3 ZNIEFF de type 1 :

- « Pâtures de Sacey, marais et étangs du Gros Poncet et de la prise d'eau à Rouilly-Sacey » ;
- « Clairières marécageuses du Grand Canal, de la Carpière et de l'Emprunt à Dosches » ;
- « Marais de Bouy-Luxembourg » ;

36 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt européen. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

37 La ZPS « Lacs de la Forêt d'Orient » concerne les communes de Dosches, de Piney et de Géraudot.

38 Hormis les équipements techniques et les installations nécessaires aux services publics.

39 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Selon les dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

40 L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

et une ZNIEFF de type 2 « Forêts des Bas Bois et autres milieux de Piney à Courteranges ».

Du fait du classement des ZNIEFF en zone naturelle N inconstructible, l'évaluation environnementale stratégique conclut que la protection des ZNIEFF est satisfaisante. L'Ae partage cette conclusion concernant certaines espèces ayant mené à la désignation de ces sites telles que le Criquet marginé, le Criquet verte-échine et le Sympétrum jaune d'or (libellule).

L'Ae attire en revanche l'attention du pétitionnaire sur les incidences indirectes potentielles de l'urbanisation sur la Pie-grièche écorcheur, dont l'espace vital est compris entre 1,5 et 3 ha<sup>41</sup>. Et ce, d'autant plus que la ZNIEFF de type 2 est limitrophe des zones urbanisées et ouvertes à l'urbanisation, et que la distance la plus proche entre les zones urbanisables et la ZNIEFF de type 1 « Pâtures de Sacey, marais et étangs du Gros Poncet et de la prise d'eau à Rouilly-Sacey » n'est que de 713 m d'après l'analyse cartographique. L'Ae renvoie le pétitionnaire à ses conclusions précédentes relatives aux impacts sur les sites Natura 2000 et invite à nouveau la commune à engager la démarche ERC et à la développer dans le dossier.

**Compte tenu des caractéristiques des espèces menacées et protégées ayant mené à la désignation des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), l'Ae recommande à la commune d'effectuer une analyse des incidences du projet sur ces sites et leur biodiversité en menant une démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC).**

### Les zones humides

La commune de Rouilly-Sacey comporte des zones humides identifiées sur la cartographie de la DREAL<sup>42</sup> que le porteur de projet classe en zone naturelle N inconstructible « stricte » avec une identification dédiée sur le règlement cartographique. Le règlement du PLU précise (article 2 point J) que « *tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> est soumis à la loi sur l'eau* ». Le dossier conclut « *aucune zone à dominante humide (ZdH) n'est concernée par un secteur constructible, le potentiel de nuisance est réduit* ».

L'Ae ne partage pas ces conclusions ni le point du règlement. **Elle rappelle que, dès lors qu'un projet se trouve dans une zone humide modélisée incluse au référentiel régional de la DREAL, il convient de réaliser un diagnostic réglementaire de zones humides sur l'intégralité de la zone concernée par le projet d'aménagement afin de confirmer ou d'infirmer le caractère de zone humide. En cas de présence de zones humides avérées, l'Ae rappelle aussi que, conformément à l'article R.214-1 du code de l'environnement, le dépôt d'un dossier loi sur l'eau est nécessaire<sup>43</sup>, assorti de la mise en œuvre de mesures de compensation des zones humides impactées à niveau de fonctionnalité au moins équivalente.**

En outre, la commune de Rouilly-Sacey est entièrement englobée dans la zone humide Ramsar des Étangs de la Champagne humide<sup>44</sup>. L'évaluation environnementale stratégique conclut que « *la désignation d'un site Ramsar correspond [...] plus à l'apport de label, qu'à la mise en place d'une protection* »<sup>45</sup>. L'Ae ne partage pas ces conclusions. Du fait de l'emprise de cette zone Ramsar sur l'intégralité du territoire communal, les interactions avec les constructions existantes

41 Source : <https://inpn.mnhn.fr/docs/cahab/fiches/Pie-griecheecorcheur.pdf>

42 Ces zones humides sont dites zones humides « loi sur l'eau » qui correspondent à des zones dont la nature est vérifiée et qui, de ce fait, sont à protéger, notamment en les rendant inconstructibles. Le caractère humide des zones humides dites « loi sur l'eau » a été défini selon le critère végétation et pédologique listé dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application de l'article R.211-108 du code de l'environnement. Toutefois, ces zones ne sont pas toutes délimitées à l'échelle parcellaire. À ce titre, les tiers souhaitant obtenir ce niveau de précision sont invités à mener un inventaire complémentaire sur le terrain selon la méthodologie et les critères déclinés dans l'arrêté ministériel cité ci-dessus.

43 Cf la nomenclature 3.3.1.0. du code de l'environnement :

1° surface concernée supérieure à 1 ha (A) : projet soumis à Autorisation ;

2° surface inférieure à 0,1 ha mais supérieure à 1 ha (D) projet soumis à Déclaration.

En cas de surface supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : dépôt de dossier de déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0. de la loi sur l'eau.

44 D'une superficie de 255 800 ha, la zone humide remarquable des « Étangs de la Champagne humide » recense plus de 300 espèces d'oiseaux d'eau, dont la Cigogne noire, le Héron pourpre, la Grue cendrée, ainsi que la Loutre d'Europe et le Sonneur à ventre jaune (crapaud).

45 Rapport de présentation page 28.

et prévues sont inévitables. L'Ae conclut à des incidences directes du projet sur la zone Ramsar, et invite le pétitionnaire à effectuer une démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) pour les secteurs UA, Nt, Ng et Ngg ouverts à l'urbanisation.

L'Ae invite aussi le pétitionnaire à intégrer dans son règlement des dispositions en vue de préserver les prairies humides en renforçant l'interdiction de leur retournement.

**L'Ae rappelle que la délimitation et la caractérisation des zones humides, au stade de la planification, permet de les protéger en priorité par leur évitement.**

**L'Ae signale qu'elle a publié dans le document « les points de vue de la MRAe Grand Est »<sup>46</sup> ses attentes et des rappels réglementaires sur ce sujet et rappelle que la règle n°9 du SRADDET impose de protéger et de préserver les zones humides inventoriées.**

**Le SDAGE Seine-Normandie prescrit également l'identification et la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme. Ainsi, la MRAe explique dans son référentiel, que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles sont le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales ...**

L'Ae renvoie le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET en complément à la disposition 1.1.1. du SDAGE Seine-Normandie : « Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification » qui vise à prendre en compte et à protéger systématiquement les zones humides dans les documents d'urbanisme, pour mieux les intégrer ensuite dans l'aménagement du territoire.

**L'Ae recommande à la commune de :**

- **effectuer une analyse des incidences du projet sur la zone humide Ramsar en menant une démarche « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) ;**
- **effectuer un diagnostic réglementaire de zone humide sur l'intégralité de la zone concernée par le projet d'aménagement afin de confirmer ou d'infirmer le caractère de zone humide et proposer des mesures de compensation des zones humides impactées à niveau de fonctionnalité écologique au moins équivalent ;**
- **déposer un dossier loi sur l'eau, conformément à la législation en vigueur ;**
- **compléter le règlement avec des mesures destinées à préserver les prairies humides en renforçant l'interdiction de leur retournement.**

### Les espaces boisés

Le dossier précise que la forêt du PNRFO couvre 27 % du territoire communal, soit près de 519 ha. Le PLU classe 400 ha en espaces boisés classés (EBC)<sup>47</sup> qui intègrent notamment la ZSC « Forêts et clairières des Bas-bois » en vue de la protection de ces éléments. L'Ae note favorablement que les boisements épars de la commune ainsi que les îlots de jardin végétalisés « en arrière-cours » sont aussi classés en zone naturelle N et en EBC en vue de leur protection.

Par ailleurs, le dossier ne précise pas si les emprises des STECAL comportent des risques de déboisement des secteurs proches pour permettre la mise en œuvre des projets. La commune devra examiner les conditions de dépôt d'une demande de défrichement.

46 Les « points de vue de la MRAe » :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-esta595.html>

47 Article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Selon les dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

L'Ae rappelle que, en vertu de la rubrique 47 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement, tout déboisement ou défrichement de plus de 0,5 ha doit faire l'objet d'examen au cas par cas.

#### La trame verte et bleue (TVB)

Le dossier indique que la commune de Rouilly-Sacey est concernée par des corridors écologiques multi-trames (humides, boisés et ouverts). Le dossier conclut que la trame verte et bleue (TVB) est préservée de toute incidence de la mise en place du PLU du fait du classement de ses éléments en zone naturelle N inconstructible. L'Ae ne partage pas ces conclusions. La zone Natura 2000 et les ZNIEFF étant intégrés dans la TVB, elle invite le pétitionnaire à réaliser un diagnostic ERC en vue de mesurer les incidences du projet de PLU sur la TVB et de prendre les mesures adéquates pour préserver et protéger les corridors écologiques.

L'Ae renvoie le pétitionnaire aux règles n°7 et 8 du SRADDET : « *Décliner localement la trame verte et bleue* » et « *Préserver et restaurer la trame verte et bleue* » qui visent à prendre en compte, à protéger et à restaurer les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité dans les documents d'urbanisme, pour mieux les intégrer ensuite dans l'aménagement du territoire.

**L'Ae recommande de réaliser un diagnostic « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) pour déterminer les incidences du projet de PLU sur la trame verte et bleue, et de prendre les mesures adéquates pour préserver et protéger les corridors écologiques.**

D'une manière générale, concernant la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC), l'Ae rappelle que :

- la déclinaison correcte de la séquence ERC doit en premier lieu permettre d'éviter les secteurs sensibles d'un point de vue environnemental, dans un second temps d'en réduire les incidences, et enfin de compenser les effets résiduels ;
- la destruction d'espèces protégées et de leurs habitats est interdite (sauf dérogation) et est passible de poursuites pénales.

### **3.2.2. Les zones agricoles**

Le PLU crée une zone agricole A de 958 ha pour maintenir et protéger les activités agricoles du territoire. D'une manière générale, face à l'incertitude concernant la superficie totale des espaces agricoles, naturelles et forestières consommées par la création des STECAL notamment, cumulée avec l'augmentation prévisible du nombre de touristes, l'Ae ne peut conclure à une bonne prise en compte de ces espaces par le projet de PLU.

### **3.3. Les risques et nuisances**

#### **3.3.1. Les risques naturels**

##### Risques de remontées de nappe d'eau souterraine

Le territoire du PLU est concerné par le risque de remontées de nappe d'eau souterraine (inondations de caves) sur la majeure partie de la commune, sauf sur le territoire de l'ancien village de Sacey. La commune n'est pas concernée par un plan de prévention du risque inondation (PPRi). Compte tenu des éléments dont elle dispose, l'Ae considère que le risque de remontées de nappe est insuffisamment pris en compte dans le PLU. Elle invite fortement le pétitionnaire à rédiger des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en vue d'une meilleure prise en compte de ce risque, d'adapter la constructibilité dans les secteurs concernés en fonction du niveau d'aléa et d'intégrer les mesures adéquates dans le règlement.

**L'Ae recommande d'adapter la constructibilité en fonction du niveau d'aléa de remontée de nappe d'eau souterraine (éviter pour aléa fort, dispositions particulières pour aléa moyen et/ou faible), d'intégrer ces recommandations dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui devront être rédigées.**

### Retrait-gonflement des argiles

Le territoire du PLU est concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles faible à fort selon les secteurs. Le dossier précise que seuls les secteurs Ng et Ngg sont concernés par un aléa moyen et fort et il préconise la réalisation d'une étude géotechnique préalable à toute nouvelle construction.

L'Ae relève une incohérence entre les cartes du dossier (page 43 du rapport de présentation et annexe 5C2), celles du rapport de présentation ne reprenant pas celles établies par le Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM)<sup>48</sup> en 2020.

**L'Ae rappelle au porteur de projet que de nouvelles dispositions<sup>49</sup> sont en vigueur dans les zones d'aléa moyen et fort de risque de retrait-gonflement des argiles afin de protéger les futurs acquéreurs et leurs biens en adaptant leur construction à la sensibilité du terrain.** Cette nouvelle doctrine devra être intégrée dans le dossier et en outre, l'Ae invite fortement le pétitionnaire à n'effectuer aucun aménagement dans les zones d'aléa fort si des alternatives existent sur le territoire communal.

Le porteur de projet est invité à ajouter l'adresse du site du BRGM dans le rapport de présentation et l'adresse du site internet d'informations réglementaires des services de l'État dans l'Aube<sup>50</sup>.

**L'Ae recommande au porteur de projet d'actualiser son dossier pour la partie retrait-gonflement des argiles avec les données récentes du Bureau des recherches géologiques et minières (BRGM), de définir les prescriptions associées aux aléas fort et moyen, de mettre à jour la carte des aléas jointe au rapport de présentation et d'insérer les prescriptions constructives dans le règlement écrit des zones concernées.**

**L'Ae rappelle que depuis le 1er janvier 2020, une étude géotechnique préalable sera à fournir en cas de vente d'un terrain non bâti constructible à destination résidentielle situé en zones dont l'exposition à l'aléa retrait-gonflement est estimée comme moyenne ou forte (décret n°2019-495 du 22 mai 2019).**

### Coulées de boue et cavités

La commune de Rouilly-Sacey est concernée par un risque de coulées de boue et des cavités. L'Ae observe que ces aléas sont pris en compte dans le PLU. Toutefois, la commune est invitée à actualiser les données du dossier :

- concernant les coulées de boue, le département de l'Aube a édité un nouveau dossier départemental des risques majeurs (DDRM) en 2018 (c'est celui de 2012 qui est cité dans le dossier) mis à jour en 2020 et dont une révision est prévue pour 2023 ;
- le lien du site du BRGM cité dans le dossier est obsolète. Le pétitionnaire est invité à l'actualiser.

### **3.3.2. Les risques anthropiques et les nuisances**

Le PLU identifie un seul site recensé dans les bases de données sur la pollution des sols faisant l'objet d'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL)<sup>51</sup> : une carrosserie des Établissements Marcel Masson.

La commune de Rouilly-Sacey ne comporte aucun site recensé sur la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) ex-BASIAS<sup>52</sup> ou d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

48 <https://www.georisques.gouv.fr/>

49 Pour vérifier la présence du risque, le vendeur d'un terrain nu constructible doit désormais faire réaliser une étude de sol. Le maître d'œuvre d'un projet doit *a minima* respecter des techniques spécifiques de construction pour assurer la pérennité des bâtiments ou réaliser une étude géotechnique de conception spécifique au projet et en suivre les recommandations.

50 <https://www.aube.gouv.fr/>

51 Information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) : Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif : <https://georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instructions>.

52 Cette base de données des anciens sites industriels et activités de service est un inventaire historique qui ne préjuge en rien d'une pollution des sols: <https://www.georisques.gouv.fr/risques/casias/donnees#/>

Concernant les nuisances sonores, seule la route départementale RD960 est définie par le projet de PLU comme générant des « nuisances sonores importantes ». Cet axe étant éloigné des zones urbaines et ouvertes à l'urbanisation, l'Ae partage les conclusions du dossier sur la prise en compte de ces nuisances par le PLU.

L'Ae note que les risques « transport de matières dangereuses » et « ruptures de barrage » recensés sur la commune sont pris en compte dans le projet.

L'Ae n'a pas de remarque sur ces points.

### 3.4. L'eau et l'assainissement

La capacité des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable, et la protection de la ressource en eau ont été analysées au regard des projets liés à l'élaboration du PLU. La commune de Rouilly-Sacey ne dispose pas d'assainissement collectif. L'assainissement est géré en régie par la communauté de communes Forêts, lacs et terres en Champagne. Le règlement précise pour chaque zone du PLU que « toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux prescriptions techniques, aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur » et que « l'assainissement de toute construction qui le requiert doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ».

Le rapport de présentation indique<sup>53</sup> que « le choix a été pris de finaliser le zonage d'assainissement ». L'Ae relève que le dossier ne précise pas si le plan de zonage d'assainissement a été approuvé. Elle invite le pétitionnaire à joindre le plan de zonage d'assainissement au dossier.

L'Ae s'interroge sur la prise en compte par le projet de PLU des capacités des réseaux d'eau potable à absorber les nouveaux habitants de la commune et les besoins des infrastructures (et des touristes) induites par les STECAL, surtout en contexte de changement climatique.

**L'Ae recommande d'analyser l'effet cumulé du surplus de population attendue avec les besoins des infrastructures de tourisme et de loisirs sur la capacité en eau.**

Les périmètres de protection des captages d'eau potable sont localisés sur les cartes et sont éloignés des zones ouvertes à l'urbanisation. Les arrêtés préfectoraux relatifs à la définition de ces périmètres sont joints au dossier.

L'Ae relève que le territoire communal est concerné par une zone d'action renforcée au titre du programme d'action régional du Grand Est de la Directive Nitrates<sup>54</sup> en raison de la dégradation de la qualité des eaux souterraines. Étant donné le contexte actuel de changement climatique qui s'ajoute à la nécessité de renforcer la protection des captages d'eau, l'Ae invite le pétitionnaire à instaurer une gestion équilibrée des ressources en eau à long terme. Elle renvoie aussi le porteur de projet aux orientations fondamentales du SDAGE n°2 « réduire les pollutions diffuses » et n°4 « assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique », qu'il lui appartient de prendre en compte.

L'Ae observe l'absence de prise en compte des cours d'eau du « Petit Poncet » et du « Grand Poncet » dans le diagnostic. Elle invite le pétitionnaire à compléter le dossier avec ces éléments.

**L'Ae recommande à la commune de :**

- **intégrer dans le PLU des mesures pour contribuer au retour d'un bon état écologique des masses d'eau du territoire ;**
- **mettre en place une gestion des ressources en eau à long terme pour répondre de façon équilibrée à tous ses usages.**

53 Page 161 du rapport de présentation.

54 La directive européenne 91/676/CEE du 12/12/1991 dite « Directive Nitrates » définit les modalités de lutte contre la pollution des eaux provoquée ou induite par les nitrates à partir de sources agricoles : <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/application-du-programme-d-actions-nitrates-aux-a20332.html>

### 3.5. Le climat, l'air et l'énergie

#### La prise en compte du changement climatique et la limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Le dossier présente les orientations du plan climat-air-énergie régional (PCAER) de Champagne-Ardenne arrêté par le préfet de région le 29 juin 2012. Le dossier cite un projet de plan climat énergie territorial (PCET) du PNRFO validé par décision syndicale du 21 septembre 2009, mais dont l'élaboration n'a pas aboutie. Le territoire intercommunal n'est pas couvert par un PCAET (plan climat-air-énergie territorial).

Le dossier intègre un tableau issu du PCAER qui compare les objectifs 2020 « *plausibles* » et « *volontaristes* » de production d'énergies renouvelables (EnR) au potentiel plausible et à la production 2010 en Champagne Ardenne. Il en conclut que la commune de Rouilly-Sacey présente un potentiel fort pour le développement des filières du bois énergie, des panneaux solaires sur toitures, des agrocarburants et de l'exploitation de la géothermie. Le dossier précise que la Champagne-Ardenne est couverte par un schéma régional éolien, mais que la commune n'est pas située dans une zone favorable au développement de l'éolien en raison de plusieurs facteurs (paysage, contraintes naturelles, situation dans le PNRFO). L'Ae note que le règlement du PLU prescrit des dispositions particulières relatives à la performance énergétique des bâtiments.

**L'Ae relève que l'analyse des objectifs de production d'EnR sur le territoire communal doit être menée au regard du SRADDET et non pas du PCAER qui n'existe plus.**

#### Les mobilités et les transports

L'Ae observe que 93,1 %<sup>55</sup> des déplacements s'effectuent en voiture individuelle sur le territoire. Elle note que le PLU s'inscrit dans des actions de limitation du nombre de places de stationnement sur l'emprise publique en zone UA pour limiter les conflits d'usages, sécuriser les espaces et permettre le développement des déplacements actifs dans la commune (piétons, vélos). L'Ae note aussi le maintien des sentiers piétons déjà existants au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, mais elle relève que le projet de PLU ne précise pas les projets d'itinéraires cyclables qui pourraient accompagner utilement les projets touristiques de la commune, en lien notamment avec le réseau cyclable autour du lac de la forêt d'Orient.

L'Ae relève que le dossier ne précise pas l'augmentation de la circulation routière induite par les projets de STECAL, ni ne propose de solutions pour les réduire. Le trafic produirait aussi un effet cumulatif de dérangement des espèces menacées et protégées déjà susceptibles d'être impactées par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs proches des sites naturels sensibles (cf point 3.2.1. ci-avant de cet avis relatif aux zones naturelles).

**L'Ae recommande de compléter le dossier par une estimation de l'évolution du trafic routier induit par les projets de STECAL et leurs conséquences sur les espèces menacées et protégées et sur les habitants et de proposer des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation locale, le cas échéant.**

### 3.6. Le paysage, les sites classés et le patrimoine

L'église Saint-Gengoul de Sacey est protégée au titre des monuments historiques. L'Ae note la prise en compte par le PLU du périmètre de protection de 500 m autour de cet édifice. Elle salue l'abandon du projet d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles AC1 et AC2 de l'ex-village de Sacey, « potentiellement urbanisables », en raison de leur localisation dans le cône de vue de l'église de Saint-Gengoul de Sacey.

La commune de Rouilly-Sacey est située « *en balcon* » à la limite entre la « Champagne humide » au sud, et la « Champagne crayeuse » au nord. Cette position lui confère une visibilité sur les deux entités paysagères typiques du PNRFO avec au nord, la visibilité sur des terres propices à l'agriculture et au sud, un paysage d'étangs, de cours d'eau et de boisements.

55 INSEE, 2019.

Le dossier précise que le règlement de la zone agricole A ne permet pas la construction de parc éolien afin de respecter la charte du PNRFO qui a été retranscrite au sein des objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube. L'Ae souligne positivement la création dans la zone A de secteurs Ap (238,1 ha) « protégés » rendus inconstructibles en vue de leur intérêt paysager au sein du « Balcon du Parc »<sup>56</sup>, dont les limites sont définies selon le cône de vue de l'église Saint-Gengoul.

L'Ae salue aussi la liste<sup>57</sup> des éléments de patrimoine et de paysage que le PLU protège au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils permettent aussi l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Elle relève favorablement la liaison en sentes herbagés des îlots de jardin en arrière-cour.

L'Ae regrette cependant que le dossier n'analyse pas les incidences sur le paysage induits par les STECAL et plus généralement par le développement du tourisme, en lien avec les perspectives paysagères à préserver dans la charte du PNRFO.

***L'Ae recommande d'analyser l'incidence sur le paysage des STECAL, en lien avec les perspectives paysagères à préserver dans la charte du PNRFO.***

### **3.7. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU**

Le pétitionnaire définit des indicateurs de suivi adaptés aux enjeux environnementaux et aux objectifs du PLU et dont le suivi aura lieu au bout de 3 ans, puis tous les 3 ans. Une analyse des résultats est prévue au bout de 9 ans après l'approbation du PLU.

L'Ae note que les valeurs de référence et les sources utilisées sont données pour l'intégralité des indicateurs. Un seul indicateur est toutefois assorti d'un objectif quantifiable (exemple : « Permettre la construction de logements sur les 10 prochaines années, selon un rythme de croissance moyen de 0,7 % par an »). La majorité des indicateurs comporte une valeur cible d'ordre qualitatif à atteindre (exemple : « Modérer la consommation des espaces »), ce qui ne permettra pas d'assurer un bon suivi du respect des objectifs du PLU.

L'Ae relève aussi l'absence de précisions concernant la réalisation d'un bilan, et les modalités de mise en œuvre des actions correctrices en cas de non-atteinte des objectifs, après l'entrée en vigueur du PLU.

***L'Ae recommande de compléter le dossier avec :***

- ***des valeurs cibles mesurables pour l'ensemble des indicateurs ;***
- ***les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (bilan, mesures correctrices ...).***

### **3.8. Le résumé non technique**

L'Ae n'a pas de remarques particulières sur le résumé non technique du dossier.

METZ, le 9 janvier 2023

Le Président de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale,  
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

56 Le « Balcon du Parc » définit la limite entre la Champagne crayeuse au nord et la Champagne humide au sud et permet une vue à 360 ° sur ces 2 entités.

57 Rapport de présentation page 114 : ensemble de jardins, vergers, boisements et haies, dont la haie à l'ouest de la parcelle ZL 42 ouverte à l'urbanisation, croix, arbre remarquable, pont à bascule, alignement d'arbres, logements des pauvres.