



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme
de la commune d'Arcis-sur-Aube (10)**

N° réception portail : 000635/A PP
n°MRAe 2025AGE27

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 environnementale¹ (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 d'Arcis-sur-Aube (10) pour la révision de son Plan local d'urbanisme. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 08 janvier 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

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

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

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

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

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Arcis-sur-Aube est une commune du département de l'Aube qui comptabilise 2 803 habitants en 2019 et qui fait partie de la Communauté de communes d'Arcis, Mailly et Ramerupt². Elle a prescrit la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 30 mai 2022. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube.

Le territoire est majoritairement couvert par des milieux agricoles (64,32 %), les espaces artificialisés représentent 22,26 %. 2 ZNIEFF³ de types 1 et 2 couvrent son extrémité nord.

La commune est concernée par les risques suivants : inondation, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles, rupture de barrage, industriels, technologiques et transports de matières dangereuses.

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

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- les risques naturels et technologiques ;
- les sites et sols pollués.

Le projet communal a fixé son objectif démographique à 3 000 habitants en 2035, soit 160 habitants de plus par rapport à 2018 (2 839 habitants).

Pour un besoin estimé à environ 160 logements (80 générés par le desserrement des ménages et 80 pour l'accueil d'une nouvelle population), la commune prévoit d'y répondre par la remise sur le marché de 80 logements vacants, la réalisation de 42 logements en densification sur 3 ha de dents creuses, et 40 logements en extension de l'urbanisation par l'inscription d'une zone 1AU de 2,90 ha.

Le PLU actuel comprend des zones à vocation économique : 1 zone UY de 15,2 ha (à l'est) et 1 secteur UYR de 12 ha qui prend en compte les risques technologiques et naturels (à l'ouest). La révision du PLU prévoit pour ces zones une « densification en dents creuses » de 1,1 ha en zone UY et 0,5 ha en secteur UYR, donc une consommation d'espaces de 1,6 ha supplémentaires selon la commune, ce que confirme l'Ae s'agissant plutôt d'extensions en limite de zones.

L'Ae relève que la collectivité classe également 4,2 ha de terrains, représentant un potentiel foncier stratégique à mobiliser à long terme selon elle, en zone agricole Aa considérée dans la révision du PLU comme aujourd'hui inconstructible. L'Ae s'étonne de ce choix de classement en zone agricole car il correspondrait plutôt à un classement en zone 2AU (urbanisation de long terme) comptant dans la consommation foncière potentielle.

Enfin, 3 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées⁴ (STECAL) pour un total de 13,3 ha sont délimités au règlement graphique : Np qui concerne le parc du château (également mairie d'Arcis-sur-Aube), Nt à vocation touristique et de loisirs et couvrant le camping municipal de l'île de Cherlieu, aux abords de la vallée de l'Aube et Nj (2 ha de jardins) qui permet l'implantation d'abris de jardins jusqu'à 20 m². Leurs conditions d'implantation, de densité et de hauteur nécessitent d'être précisées.

L'Ae note que les projections démographiques croissantes (+ 0,38 % par an) apparaissent surestimées ; elles ne s'inscrivent ni dans les objectifs du SCoT (entre 0,1 % et 0,2 %), ni dans la tendance actuelle de la commune qui présente une baisse annuelle moyenne constante depuis

² 39 communes et 12 042 habitants en 2022 (INSEE).

³ 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.

⁴ 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.151-13 du code de l'urbanisme.

2010⁵. Les prévisions en matière de desserrement des ménages sont quant à elles cohérentes avec les tendances actuelles (2 personnes par ménage à l'horizon 2035 contre 2,03 en 2021).

Le projet communal ne respecte pas les objectifs de modération de la consommation foncière à l'échelle du SCoT (réduction de 50 % de la consommation foncière pour 2030 et 75 % pour 2050). La consommation foncière n'est pas divisée par 2 et ne s'inscrit pas non plus dans les dispositions du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Grand Est (SRADDET - règle n°16) et de la Loi Climat et Résilience.

Le dossier ne comporte pas d'analyse de compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie (SDAGE 2022-2027) et le SRADDET Grand Est approuvés postérieurement au SCoT.

La carte nationale de pré-localisation des zones humides identifie la présence potentielle de zones humides au niveau de la zone d'extension AU prévue pour l'habitat, mais le dossier ne comporte pas d'expertise zones humides permettant de confirmer ou d'écarter leur présence sur ce secteur, alors que les zones humides jouent un rôle important, notamment pour l'adaptation du territoire au changement climatique.

Les risques naturels, anthropiques et les nuisances sont majoritairement bien pris en compte. Les risques suivants nécessitent d'être mieux pris en compte ou approfondis : risque d'inondation par débordement de cours d'eau (Plan de prévention du risque d'inondation PPRi Aube Aval approuvé le 19 janvier 2011) et par remontée de nappe d'eau souterraine, présence des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont 2 Seveso⁶ seuil bas, notamment le report des zones d'effets, présence des anciens sites ayant accueilli une activité industrielle ou de service, nuisances sonores et transports de matières dangereuses.

Un périmètre de protection éloignée d'un captage d'eau potable est présent sur le territoire qui empiète sur les zones naturelle N, urbaine UB et agricole inconstructible Aa. L'ensemble du département de l'Aube est entièrement classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates. De plus, la station de traitement des eaux usées d'Arcis-sur-Aube présente en 2023 une non conformité en équipement et en performance qui n'a pas été étudiée par le dossier.

L'Ae salue en revanche l'adoption de dispositions réglementaires (Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1⁷ et préservation d'éléments remarquables du paysage par l'article L.151-23⁸ du code de l'urbanisme) permettant la préservation de certains éléments naturels : espaces boisés, parcs, cœurs d'îlots humides, jardins, alignements d'arbres, haies, boisements, arbres isolés,... ainsi que des éléments du patrimoine bâti commun (article L.151-19⁹ du code de l'urbanisme).

⁵ - 1,3 % par an entre 2010 et 2015 et de - 0,4 % par an entre 2015 et 2021 (Source INSEE).

⁶ Le statut SEVESO des ICPE est introduit par la directive n° 2012/18/UE du 04/07/12 dite "SEVESO 3" entrée en vigueur en France le 1er juin 2015. Cette directive, dont l'application relève de l'Inspection des installations classées, impose des exigences aux établissements afin de prévenir et de mieux gérer les accidents majeurs impliquant des produits chimiques dangereux. Le statut SEVESO s'applique aux installations utilisant les substances ou mélanges énumérés dans la nomenclature des installations classées sous les rubriques 4xxx.

Le statut SEVESO distingue deux types d'établissements, selon la quantité totale de matières dangereuses susceptible d'être présente dans l'installation :

- les établissements Seveso seuil haut ;
- les établissements Seveso seuil bas.

À chacun de ces statuts correspondent des mesures de sécurité et des procédures particulières définies dans la directive SEVESO 3.

⁷ 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.

⁸ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

⁹ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L'Ae note positivement la présence d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour la déclinaison locale de la trame verte et bleue.

Elle note également positivement les mesures prises en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), du stockage du carbone, de la qualité de l'air et des mobilités. Elle salue le recours aux dispositions de l'article L.151-38¹⁰ du code de l'urbanisme pour protéger des sentes piétonnes.

Les mesures visant à s'adapter au changement climatique et à promouvoir les énergies renouvelables sur le territoire sont toutefois à développer.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :

- **revoir son projet de PLU afin qu'il soit compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de croissance démographique (+ 0,1 à + 0,2 % par an) ; ajuster à la baisse ses projections du besoin total de logements qui ne repose que sur le desserrement des ménages (soit un besoin de 20 logements au lieu des 160 déterminés par la collectivité) ; et revoir le projet de PLU afin qu'il soit compatible avec les règles du SCoT de modération de consommation foncière (réduction de 50 % d'ici 2030 et de 75 % d'ici 2050) ;**
- **ne pas ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU envisagée pour l'habitat, dont le besoin n'est pas justifié au regard des perspectives démographiques, compte-tenu du potentiel en remise sur le marché de logements vacants, des autorisations délivrées sur 4,5 ha (jusqu'en novembre 2024) et du potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine ;**
- **pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en secteur naturel :**
 - **réduire les surfaces des STECAL pour respecter leur caractère de constructibilité exceptionnel (conformément au code de l'urbanisme), par exemple en retirant du STECAL Np la partie non construite du parc du château, et les intégrer dans le calcul de la consommation foncière de la révision du PLU ;**
 - **fixer des conditions spécifiques de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour chacun des STECAL (Np, Nt et Nj) conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;**
- **compléter le dossier par une expertise « zones humides » sur la zone à urbaniser AU, qu'il conviendra de classer, le cas échéant, en zone naturelle afin de préserver la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;**
- **prendre des mesures en vue de lutter contre les pollutions diffuses (en signalant par exemple l'existence du Programme d'actions régional « nitrates » Grand Est applicable depuis le 1er septembre 2024) dans un souci de préservation de la ressource en eau et démontrer que la station de traitement des eaux usées sera en mesure d'absorber les rejets issus de son projet de développement avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation ;**
- **reporter sur les règlements graphiques les différentes zones d'effets des installations classées pour la protection de l'environnement qui impactent le territoire d'Arcis-sur-Aube ;**
- **reporter rigoureusement les zones du Plan de prévention du risque inondation Aube Aval et s'assurer du respect de ses dispositions réglementaires au sein du règlement écrit du PLU ;**
- **réaliser un diagnostic de la vulnérabilité du territoire au changement climatique et définir des actions lui permettant de s'adapter à ce changement ; les intégrer le cas échéant dans la révision du PLU ;**

¹⁰ Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

- ***indiquer quelles énergies renouvelables elle compte favoriser et comment le PLU les intègre dans le respect de la démarche Éviter-Réduire-Compenser pour le choix des secteurs qui y seront dédiés, de façon à retenir ceux de moindre impact environnemental.***

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé.

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 SRADDET¹¹ 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 Est¹² ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

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

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT¹³, SRCAE¹⁴, SRCE¹⁵, SRIT¹⁶, SRI¹⁷, PRPGD¹⁸).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁹ (PLU(i)²⁰ ou CC²¹ à défaut de SCoT), PDU ou PDM²², PCAET²³, charte de PNR²⁴, 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.

¹¹ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

¹² <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

¹³ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

¹⁴ Schéma régional climat air énergie.

¹⁵ Schéma régional de cohérence écologique.

¹⁶ Schéma régional des infrastructures et des transports.

¹⁷ Schéma régional de l'intermodalité.

¹⁸ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹⁹ Schéma de cohérence territoriale.

²⁰ Plan local d'urbanisme (intercommunal).

²¹ Carte communale.

²² Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

²³ Les plans climat-air-énergie territorial 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.

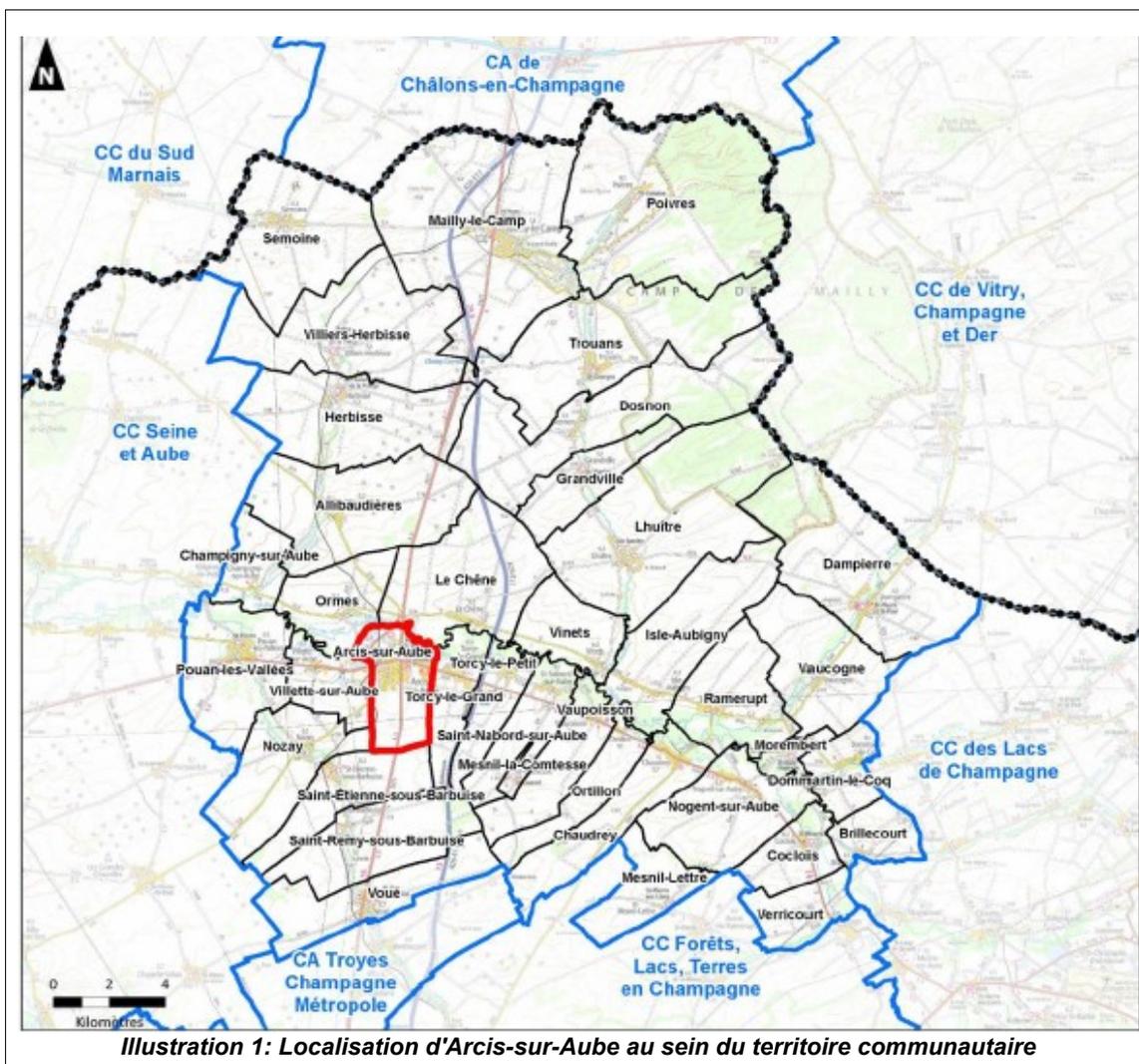
²⁴ Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Arcis-sur-Aube est une commune de 2 803 habitants en 2019²⁵ située dans le département de l'Aube (10). La commune se situe à environ 30 km au nord de Troyes. Elle est la ville centre de la Communauté de communes (CC) d'Arcis, Mailly, Ramerupt qui regroupe 39 communes pour 12 042 habitants en 2022²⁶. Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020. La commune a prescrit la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 30 mai 2022.



²⁵ Population de 2019 publiée au 1^{er} janvier 2022 par l'INSEE. Source dossier.

²⁶ Chiffres 2025. Source Insee.

La commune ne comporte aucun site Natura 2000²⁷. 2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)²⁸ de types 1 et 2 couvrent son extrémité nord.

Selon la BD OCS Grand Est²⁹, en 2021, le territoire de 9,5 km² est occupé à 64,32 % par des milieux agricoles et à 11,89 % par des espaces forestiers et semi-naturels. Les surfaces en eau et les milieux naturels liés à l'eau représentent respectivement 1,35 % et 0,18 % du territoire. Les emprises urbaines couvrent quant à elles 22,26 % de la commune.

La commune est concernée par les risques suivants : inondation, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles, rupture de barrage, industriels, technologiques et transports de matières dangereuses.

1.2. Le projet de territoire

Au préalable, l'Ae regrette que le dossier ne présente pas un bilan de l'application du PLU en vigueur afin d'en tenir compte pour élaborer son projet de révision.

L'Ae recommande à la collectivité de présenter un bilan de l'application du PLU actuel afin d'en tenir compte pour élaborer son nouveau projet de territoire, en vue de sa révision.

La commune a fixé son objectif démographique à 3 000 habitants à l'horizon 2035, soit l'accueil de 160 habitants supplémentaires par rapport à 2018 (2 839 habitants).

Pour l'accueil de cette population et pour faire face au phénomène de desserrement des ménages, elle estime son besoin à 160 nouveaux logements. Pour la réalisation de ces logements, la commune entend agir sur la résorption de la vacance (80 logements) et la mobilisation d'environ 3 ha en dents creuses (42 logements). 40 logements seraient réalisés en extension sur une surface de 2,90 ha.

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

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- les risques naturels et technologiques ;
- les sites et sols pollués.

L'Ae n'a pas de remarques particulières concernant les points suivants qui ont été bien traités dans le dossier :

- l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches et sa conclusion quant à l'absence d'incidences significatives sur ces sites ;
- la prise en compte des sites ZNIEFF situés sur le ban communal ;
- la préservation d'espaces boisés par leur classement au titre des « espaces boisés classés » (EBC)³⁰ ;

²⁷ 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 zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). Ils ont une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable.

²⁸ 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.

²⁹ <https://ocs.geograndest.fr/explorer/commune/10006/2010/2021/1>

³⁰ 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.

- la préservation d'éléments du patrimoine paysager (parcs, cœurs d'îlots humides, jardins, alignements d'arbres, haies, boisements, arbres isolés, ...) identifiés au titre de l'article L.151-23³¹ du code de l'environnement ainsi que des prescriptions d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans l'ensemble des zones du PLU ;
- la déclinaison locale de la trame verte et bleue (TVB) au travers d'une Orientation d'aménagement et de programmation³² (OAP) thématique TVB ;
- la gestion intégrée des eaux pluviales dans l'ensemble des zones du PLU ;
- la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles par le report de l'aléa moyen au règlement graphique, la mention de cet aléa au règlement écrit, et l'annexion de la cartographie et de la brochure au PLU ;
- la prise en compte du risque lié au rupture de barrage, aux mouvements de terrain, et aux reculs d'implantation en dehors des espaces urbanisés liés aux routes à grande circulation (routes départementales RD 441 et RD 677) ; l'Ae relève toutefois pour ce dernier point l'absence de prise en compte des éventuelles nuisances sonores (Cf. paragraphe 3.4.2 ci-après) ;
- la préservation d'éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19³³ du code de l'environnement ainsi que des prescriptions d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans l'ensemble des zones du PLU ;
- l'identification et la préservation de 951 mètres de sentes piétonnes au titre de l'article L.151-38³⁴ du code de l'urbanisme ;
- les mesures prises afin d'agir sur les émissions de gaz à effet de serre (GES), le stockage carbone et la qualité de l'air ;
- le résumé non technique qui permet une bonne connaissance des principaux enjeux et impacts du projet de plan, et des principales mesures environnementales.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

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

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube

La commune est couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube, porté par le syndicat DEPART³⁵ et approuvé le 10 février 2020³⁶. Selon l'armature territoriale du SCoT, la commune est identifiée en tant que pôle urbain au sein du Document d'orientation et d'objectifs (DOO). Le DOO indique qu'à l'échelle du SCoT, la consommation foncière doit être réduite de 50 % d'ici 2030 et tendre vers une réduction de 75 % d'ici 2050.

³¹ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

³² Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces.

En application du 1° de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (...) ».

³³ Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

³⁴ Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

³⁵ Syndicat d'Étude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART).

³⁶ Avis Ae du 24 septembre 2019 : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age79.pdf>

Le SCoT définit un scénario démographique de + 0,1 à + 0,2 % par an, un objectif de 1 600 à 1 800 logements³⁷ à réaliser entre 2020 et 2035, à l'échelle de la Communauté de communes ainsi qu'un potentiel foncier maximal d'urbanisation³⁸ pour l'habitat de 115 à 146 ha. Ce qui se traduit pour la commune par un objectif de + 374 à + 420 logements sur 26,88 à 34,13 ha, à horizon 2035.

La commune, en prévoyant un besoin de 160 logements dont les 3/4 produits en renouvellement urbain et densification, est compatible avec les objectifs chiffrés du SCoT.

En revanche, avec des prévisions démographiques basées sur un taux de progression annuel de 0,38 %, la commune ne justifie pas pourquoi son projet s'écarte aussi largement des projections démographiques du SCoT (+ 0,1 à + 0,2 % par an) alors que sa population décroît depuis 2010 (voir chapitres 2.2 et 3.1 ci-après).

Le projet communal ne respecte pas non plus les objectifs de modération de la consommation foncière à l'échelle du SCoT (réduction de 50 % de la consommation foncière pour 2030 et 75 % pour 2050). La consommation foncière n'est pas divisée par 2 et ne s'inscrit pas non plus dans les dispositions du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Grand Est (SRADDET - règle n°16) et de la Loi Climat et Résilience.

L'Ae recommande à la collectivité de revoir son projet de PLU afin qu'il soit compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de croissance démographique (+ 0,1 à + 0,2 % par an) et ses règles de modération de consommation foncière (réduction de 50 % d'ici 2030 et de 75 % d'ici 2050).

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

Le SDAGE pour la période 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022. Le SCoT, approuvé préalablement en 2020, n'est pas intégrateur de ce document. C'est pourquoi, le dossier aurait du justifier la compatibilité du projet de révision du PLU avec les objectifs fondamentaux du SDAGE.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par la démonstration de la compatibilité du projet de révision du PLU des objectifs fondamentaux du SDAGE du bassin Seine-Normandie.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Le rapport de présentation n'analyse pas la compatibilité du projet de révision du PLU avec le SRADDET Grand Est.

L'Ae s'interroge sur les objectifs de réduction des pollutions diffuses (règle n°10, chapitre 3.3. ci-après) ainsi que sur le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière (règle n°16 « sobriété foncière », chapitre 3.1. ci-après).

L'Ae attire également l'attention de la collectivité sur les dispositions de la Loi Climat et Résilience (LCR) qui impose une baisse minimale de 50 % de la consommation foncière pour la période 2021-2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses). Selon les données issues du portail ministériel « Mon Diagnostic Artificialisation »³⁹, une consommation de 1,9 ha a été relevée entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 pour la commune de Arcis-sur-Aube, ce qui normalement conduirait à un maximum de consommation foncière de 0,95 ha (1,9 ha x 50 %). Toutefois, 0,95 ha étant inférieur à 1 ha, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 ne doit donc pas excéder **1 ha en application de la règle du 1 ha garanti au maximum par la loi du 20 juillet 2023** visant à faciliter la mise en

³⁷ Qui comprend à la fois la construction neuve, la rénovation, la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination (source DOO SCoT).

³⁸ Selon le DOO, surfaces des zones à urbaniser (ouvertes à l'urbanisation ou ouverture prévue à l'horizon 2035) et potentiel densifiable ou mutable ou sein des zones urbaines.

³⁹ <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/133938/tableau-de-bord/synthesis>

œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, puis tendre vers le Zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050.

Ainsi, le projet de PLU portant sur :

- 2,90 ha de zone à urbaniser AU :
- 5,90 ha de « dents creuses » en zones urbaines, de superficie moyenne de 1 550 m², dont 3 ha pourraient être réellement mobilisés ;
- 1,60 ha de « dents creuses » à vocation économique.

ne s'inscrit pas du tout dans les objectifs de la loi Climat et Résilience avec une consommation d'espace nettement plus importante (plus de 10 fois) que celle autorisée (1 ha).

D'autre part, alors que la commune indique que le PLU ne prévoit aucune consommation d'espaces supplémentaires à plus long terme, l'Ae note que la collectivité classe 4,2 ha de terrains en zone agricole Aa représentant selon le dossier un potentiel foncier stratégique à mobiliser à long terme. L'Ae s'étonne de ce choix de classement en zone agricole car il correspondrait plutôt à un classement en zone 2AU (urbanisation de long terme) comptant dans la consommation foncière potentielle.

L'Ae rappelle que le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience (en 2025), le SCoT en cascade (en 2027) et le PLU également avec le SCoT (en 2028). Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET et de la loi permettra d'éviter d'avoir à modifier à nouveau le PLU peu de temps après l'entrée en vigueur de sa révision.

L'Ae recommande fortement à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience.

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

Depuis 2010, où elle comptait 3 011 habitants, la commune fait face à une baisse continue de population, pour atteindre 2 839 habitants, en 2018 (- 172 habitants). En 2021, selon l'Insee, sa population s'établit à 2 759 habitants (soit une perte de 252 habitants par rapport à 2018). La commune a établi son projet communal sur la base d'une progression démographique annuelle de + 0,38 % soit un total de 160 habitants supplémentaires d'ici 2035 par rapport à 2018.

L'Ae observe que l'hypothèse d'une croissance de la population de +0,38 % par an est en contradiction avec la tendance passée qui présente une décroissance démographique de - 1,3 % par an entre 2010 et 2015 et de - 0,4 % par an entre 2015 et 2021⁴⁰, le dossier n'expliquant pas quels seraient les facteurs permettant d'inverser significativement la tendance.

Le dossier indique que la taille moyenne des ménages est stable depuis 2008 avec 2,1 personnes/ménages. Selon les données de l'Insee, l'Ae observe que la taille moyenne des ménages est en constante diminution, de 2,27 personnes par ménages en 1999, elle est passée à 2,09 en 2010, 2,06 en 2015 et 2,03 en 2021. La collectivité mise sur une poursuite du desserrement des ménages pour atteindre 2 personnes par foyer à l'horizon 2035. L'Ae n'a pas de remarques sur ce point.

La collectivité établit son besoin en logements à 80 pour accueillir la nouvelle population et 80 pour répondre au desserrement des ménages.

L'Ae considère que l'hypothèse de croissance démographique retenue par la commune, à l'inverse de la tendance récente (-0,4 % entre 2015 et 2021, voir ci-avant), ne permet pas de justifier le besoin de 80 logements supplémentaires pour la nouvelle population.

⁴⁰ Source Insee.

De plus, l'Ae relève que le calcul du besoin en logements liés au desserrement des ménages n'est ni expliqué ni justifié. Selon les calculs de l'Ae, compte-tenu de la population en 2021 et d'une taille des ménages passant de 2,03 à 2, le besoin en logements s'élèverait à 20⁴¹, soit 60 logements de moins que le besoin affiché par la commune pour répondre au desserrement des ménages.

En conclusion, l'estimation du besoin total de logements apparaît largement surestimée.

La remise sur le marché de logements vacants

En 2018, selon le dossier, le taux de vacance est de 16,28 %⁴², soit 268 logements. L'Ae souligne que ce taux de vacance est très important, au regard du taux de 6 % habituellement retenu pour permettre une rotation satisfaisante des ménages dans les logements. Le rapport indique donc à juste titre que la réutilisation de ce parc de logements vacants doit constituer une des pistes de réflexion prioritaires dans le projet de révision du PLU. La commune projette la remise sur le marché de 80 logements vacants en tenant compte d'un taux de 40 % de résorption de la vacance. Ce qui fait selon les calculs de l'Ae, sur la base de 268 logements vacants en 2018, 107 logements qui pourraient être remis sur le marché, soit 27 logements de plus que les calculs de la collectivité.

L'Ae signale par ailleurs que sur la base des chiffres du dossier avec la remise sur le marché de 80 logements vacants, le taux de vacance résultant resterait encore élevé (11,41 %). Sur la base de 107 logements remis sur le marché, le taux de vacance s'établirait à 9,77 %⁴³.

L'Ae rappelle qu'un taux de vacance trop important contribue à dégrader le cadre de vie des habitants, et au final l'attractivité des communes. Elle alerte sur le fait que la création de nouveaux logements lorsque la population diminue génère de la vacance supplémentaire et un risque accru de désertification et de dégradation des centres des bourgs.

L'Ae signale :

- le « Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant – Stratégies et méthodes pour en sortir » pour aider la collectivité à mettre en place une stratégie active de lutte contre la vacance⁴⁴ ;
- l'outil mis en place par l'État pour aider les collectivités « zéro logement vacant » (outil collaboratif de gestion de la vacance incluant une base de données)⁴⁵ ;
- le guide de la DREAL Grand Est, de février 2024, qui permet aux collectivités de définir une stratégie ainsi que les modalités opérationnelles d'intervention pour les services des collectivités⁴⁶ ;
- l'intérêt de porter cette démarche de lutte contre la vacance *a minima* à l'échelle intercommunale, voire supra-communale.

Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain

La commune a défini son potentiel densifiable non bâti à 5,9 ha. Avec l'application d'un taux de rétention de 50 %, la collectivité estime que seuls 3 ha seraient réellement mobilisables pour 42 logements. La commune justifie ce taux par la volonté de certains propriétaires de ne pas vendre, par la présence de propriétés en indivision et des terrains ne répondant pas aux besoins actuels en termes de localisation, forme ou taille. Ces informations nécessitent d'être reportées sur les cartes du diagnostic foncier afin d'établir un état des lieux exhaustif.

L'Ae observe par ailleurs que :

⁴¹ $(2\ 759\ \text{hab} / 2) - (2\ 759\ \text{hab} / 2,03) = 1\ 379 - 1\ 359 = 20$ logements.

⁴² 15,1 % en 2021, soit 238 logements sur 1 577. Source Insee.

⁴³ Sur la base des chiffres du dossier, le parc de logements en 2018 est de 1 648 logements (= 268 (logements vacants) / 16,28 % (taux de vacance)). Si 80 logements sont remis sur le marché, il reste 188 logements vacants, soit un taux de vacance de 11,41 % (= 188 / 1648). Si 107 logements sont remis sur le marché, il reste 161 logements vacants, soit un taux de vacance de 9,77 %.

⁴⁴ Il existe différentes formes de vacance. Les identifier permet d'élaborer des stratégies d'action pertinentes à l'échelle des territoires. À ce titre différents guides existent : <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-01/guide-vacance-des-logements.pdf>

⁴⁵ <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>

⁴⁶ <https://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/guide-a-destination-des-elus-et-collectivites-a22582.html>

- 6,2 ha de terrains intra-muros sont considérés comme non mobilisables : jardins, équipements publics ou concernés par un périmètre agricole. Ce dernier point mérite d'être expliqué, le dossier indiquant par ailleurs qu'il n'existe aucun périmètre de réciprocité agricole⁴⁷ ;
- 4,5 ha de terrains sont concernés par des autorisations d'urbanisme en cours (à la date de novembre 2024), sans que le nombre de logements concernés ne soit indiqué ni déduit du besoin en logements établi par la commune ;
- 8,5 ha sont considérés comme terrains stratégiques que la commune a identifiés comme espaces à ouvrir à l'urbanisation à court, moyen et long terme.

La création de logements dans les zones d'extension urbaine (AU)

Le PLU inscrit une zone d'extension 1AU de 2,90 ha permettant la réalisation de 40 logements (densité moyenne de 12 à 20 logements à l'hectare). Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au lieu-dit « Sur les Fosses » porte sur le secteur 1AU et marginalement sur une partie de la zone UB (voie d'accès). L'OAP stipule que l'aménagement se fera dans le cadre d'un projet global et fixe un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

2 tranches sont définies pour la réalisation des constructions. Le dossier indique que l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à la double condition que 100 % des autorisations d'urbanisme soient délivrées et que 50 % des constructions soient édifiées dans la tranche inférieure.

L'Ae comprend que l'ouverture à l'urbanisation de la 2ème tranche ne pourra se faire qu'à la double condition que 100 % des autorisations d'urbanisme soient délivrées et que 50 % des constructions soient édifiées dans la première tranche. **Elle recommande toutefois, compte tenu de l'imprécision de la rédaction du dossier, de reformuler plus clairement cette exigence.**

En effet, l'Ae estime nécessaire de mieux expliquer la logique de l'articulation des deux tranches d'urbanisation, dans l'échéancier d'ouverture, ainsi que la représentation graphique de l'OAP car elle ne prévoit pas de tranche dite « inférieure » mais une tranche n°1 d'urbanisation (la plus importante) et une tranche n°2 d'urbanisation.

L'Ae invite par ailleurs la collectivité à inscrire dans le calendrier d'ouverture des 2 tranches, des conditions supplémentaires relatives à la remise sur le marché de logements vacants et au comblement des dents creuses.

En conclusion générale sur ce chapitre, l'Ae recommande à la collectivité de :

- **revoir ses projections démographiques à la baisse en se raccordant à la dynamique démographique négative des dernières années et justifier un éventuel changement de tendance en présentant les mesures le permettant ;**
- **ajuster à la baisse ses projections du besoin total de logements qui ne repose que sur le desserrement des ménages à la baisse, soit un besoin de 20 logements au lieu des 160 déterminés par la collectivité ;**
- **ne pas ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU, dont le besoin n'est pas justifié au regard de ce qui précède, compte-tenu du potentiel en remise sur le marché de logements vacants (80 selon le dossier, 107 selon l'Ae), des autorisations délivrées sur 4,5 ha (jusqu'en novembre 2024) et du potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine.**

Par ailleurs, l'Ae recommande à la collectivité de :

- **justifier les raisons motivant l'application d'un taux de rétention de 50 % en identifiant sur les cartes du diagnostic foncier les terrains concernés par les éléments mis en avant pour établir ce taux de rétention ;**

⁴⁷ Pour des motifs sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations occupées par des tiers. Les distances à respecter sont définies par les règlements sanitaires départementaux ou par la réglementation sur les installations classées.

- **tenir compte dans le potentiel en renouvellement urbain du nombre de logements vacants remis sur le marché corrigé, du taux de rétention revu à la baisse et du nombre de logements qui a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ;**
- **au niveau de la zone 1AU, si elle était maintenue, expliquer les conditions de mise en œuvre de l'échéancier d'ouverture, et y inscrire des conditions relatives à la remise sur le marché des logements vacants (baisse du taux de vacance) et de comblement des dents creuses pour inciter en priorité au renouvellement urbain.**

3.1.2. Les zones d'activités

1 zone UY de 15,2 ha où sont implantées les activités économiques est délimitée au PLU. Elle est située à l'est du territoire et comprend de nombreuses activités économiques, dont des activités commerciales. Le secteur UYR de 12 ha a été créé au sein de la zone UY afin de prendre en compte les risques technologiques et naturels identifiés dans la zone d'activités économiques à l'ouest du territoire.

Le projet de révision du PLU ne prévoit pas de nouvelles zones d'activités ou d'équipements publics. En revanche, il prévoit une consommation d'espaces de 1,6 ha en « dents creuses » pour le développement économique : 1,1 ha en zone UY et 0,5 ha en secteur UYR qui rentre en compte dans le calcul de consommation d'espaces (voir paragraphe 2.2. ci-avant).

3.1.3. Les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL)

3 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées⁴⁸ (STECAL) sont délimités au règlement graphique. Ils représentent un total de 13,3 ha.

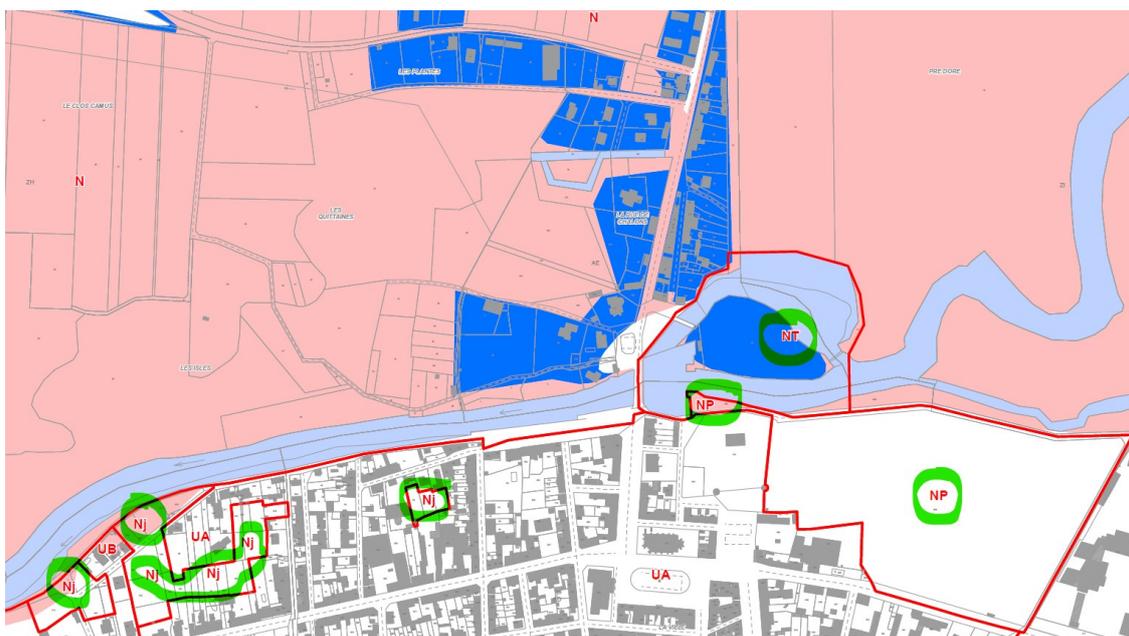


Illustration 2 : Localisation des STECAL au règlement graphique (secteurs entourés de vert) avec la trame PPRI (en rouge et en bleu)

L'Ae constate que ces 3 STECAL sont concernés à la marge ou en totalité par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Aube Aval approuvé le 19 janvier 2011, dont le principe général en zone rouge est l'interdiction de toute construction nouvelle.

⁴⁸ 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.151-13 du code de l'urbanisme.

Ces 3 STECAL sont :

- Np de 7,4 ha, qui concerne le parc du château (également mairie d'Arcis-sur-Aube), classement motivé par le caractère patrimonial du parc. Il comprend les boisements, les équipements et espaces verts du parc de la mairie. Il est touché au nord par la zone rouge du PPRi Aube Aval qui est reportée sur le plan de zonage (cf illustration 2) ;
- Nt (3,9 ha), à vocation touristique et de loisirs. Il couvre le camping municipal de l'île de Cherlieu, aux abords de la vallée de l'Aube. Ce classement est motivé par la volonté de préserver et de développer l'activité touristique. Le centre du secteur est situé dans la zone bleue du PPRi Aube Aval. Son pourtour est en zone rouge ; cette dernière n'est pas reportée sur le plan de zonage. Seule la reconstruction à l'identique des campings en zone rouge du PPRi est autorisée. En zone bleue, l'augmentation de la capacité ou la création d'un camping sont autorisées sous conditions ;
- L'Ae relève que le règlement de la zone Nt permet, outre les terrains campings, la réalisation d'hôtels et d'autres hébergements touristiques alors que le règlement du PPRi ne le permet pas ;
- Nj (2 ha) qui identifie 3 secteurs de jardins où des abris de jardins jusqu'à 20 m² peuvent être autorisés. Ce classement est motivé par la volonté de maintenir des espaces tampons entre les espaces bâtis et les milieux agricoles ou naturels. La zone rouge du PPRi Aube Aval impacte une partie de ces zones et l'implantation d'abris de jardins n'est pas permise en zone rouge du PPRi.

L'Ae constate par ailleurs que le dossier ne justifie pas pour quels motifs les terrains également identifiés comme jardins en zones urbaines UA et UB et pris en compte dans le calcul du taux de rétention ne sont pas classés en secteur naturel Nj (jardins).

L'Ae relève que les conditions spécifiques de hauteur, d'implantation et de densité des constructions nécessitent pour chacun de ces STECAL d'être précisées conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme⁴⁹.

L'Ae souligne que la surface totale de 13,3 ha est importante du fait de l'intégration complète du parc du château. Pour rester compatible avec le caractère exceptionnel de constructibilité des STECAL défini dans le code de l'urbanisme, la partie non construite de ce parc pourrait être logiquement retirée du STECAL.

Enfin, elle relève que les surfaces de STECAL ne sont pas intégrées dans le calcul de consommation foncière (après avoir déduit les surfaces en zone rouge du PPRi).

L'Ae recommande à la collectivité de :

- ***tenir compte strictement du règlement graphique et écrit du PPRi Aube Aval, de reporter fidèlement les zonages sur les règlements graphiques du PLU et fixer au règlement écrit des dispositions conformes au règlement du PPRi pour chacun des secteurs de taille et de de capacité limitées (STECAL) concernés ;***
- ***justifier pour quelles raisons les terrains identifiés en tant que jardins dans l'étude du potentiel mobilisable en zones urbaines UA et UB et écartés pour ce motif du potentiel densifiable, ne font pas l'objet d'un classement en secteur Nj, à défaut de justification, les reclasser en secteur Nj ;***
- ***fixer des conditions spécifiques de hauteur, d'implantation et de densité des constructions pour chacun des STECAL (Np, Nt et Nj) conformément aux dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme ;***
- ***réduire les surfaces des STECAL pour respecter leur caractère de constructibilité exceptionnel (conformément au code de l'urbanisme), par exemple en retirant du STECAL Np la partie non construite du parc du château, et les intégrer dans le calcul de la consommation foncière de la révision du PLU.***

⁴⁹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037667291

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

La zone naturelle N couvre 252 ha du territoire et les zones agricoles 505,2 ha. En plus, 3 STECAL (pour un total de 13,3 ha) sont délimités en zone naturelle (voir ci-avant) et 2 secteurs Aa, inconstructibles dans la révision du PLU, de 4,2 ha sont inscrits au PLU. Ces derniers, enclavés dans l'urbanisation, représentent selon la commune des potentiels fonciers stratégiques.

Les zones humides

La carte nationale de pré-localisation des zones humides⁵⁰ identifie la présence potentielle de zones humides au niveau de la zone d'extension AU prévue pour l'habitat. Le dossier ne comporte pas d'expertise zones humides permettant de confirmer ou d'écarter leur présence sur ce secteur.

L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »⁵¹ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

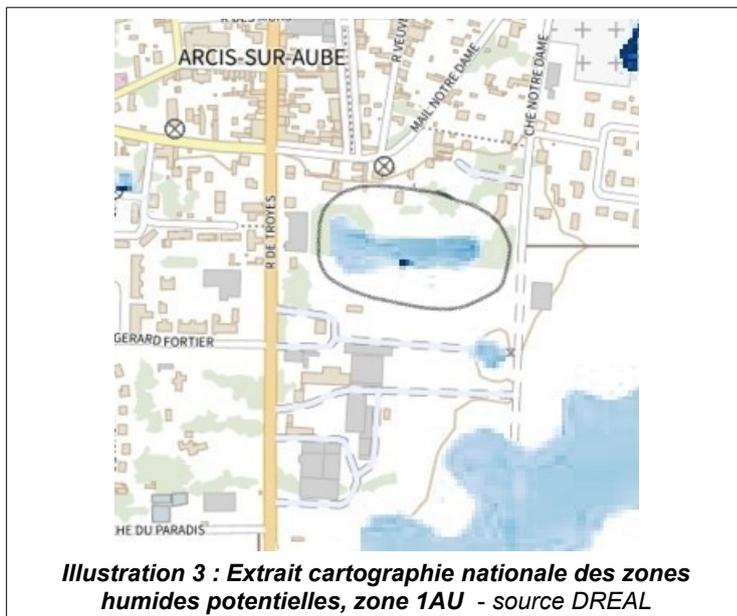


Illustration 3 : Extrait cartographie nationale des zones humides potentielles, zone 1AU - source DREAL

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

L'Ae renvoie aussi le pétitionnaire à la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par une expertise zone humide qui comprendra des sondages pédologiques et des inventaires de la végétation spécifique des milieux humides sur la zone à urbaniser AU, qu'il conviendra de classer, le cas échéant, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, en zone naturelle afin de préserver la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation.

3.3. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

Les périmètres du captage d'eau potable « Pré-Chéty » sont reportés au plan de servitudes d'utilité publique. Contrairement à ce qu'affirme le dossier sur un classement des périmètres de

⁵⁰ <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=789a57b7-d807-47f7-b61a-3bcd711e0a>

⁵¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

protection de captage en totalité en zone naturelle N, l'Ae observe qu'une partie du périmètre de protection éloignée du « Pré-Chéty » couvre une partie de la zone UB et la totalité d'une zone agricole Aa. L'Ae rappelle que toute nouvelle construction devra satisfaire aux servitudes établies dans l'arrêté préfectoral n°91-1494A en date du 04 juin 1991. Par ailleurs, l'Ae rappelle que l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique doit être annexé au PLU.

La ressource en eau est jugée satisfaisante d'un point de vue quantitatif.

L'Ae relève que l'ensemble du département de l'Aube est entièrement classé en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **compléter le dossier par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du captage d'eau potable du « Pré-Chéty » et indiquer au règlement écrit des zones concernées, que les constructions devront satisfaire aux servitudes établies dans l'arrêté préfectoral n°91-1494A en date du 04 juin 1991 ;**
- **mettre en place des actions de communication auprès des personnes concernées (agriculteurs) afin d'agir contre la teneur excessive en nitrates dans l'eau distribuée, en rappelant par exemple l'existence du Programme d'actions régional Grand Est « nitrates » applicable depuis le 1er septembre 2024.**

Le système d'assainissement

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Le dossier indique sans plus de précisions que la station de traitement des eaux usées d'Arcis-sur-Aube dispose d'une capacité de traitement de 6 500 EH⁵². L'annexe technique sanitaire indique quant à elle que la capacité de la station est de 9 500 EH et qu'elle est suffisante au regard du projet de développement de la commune.

Selon le portail ministériel sur l'assainissement collectif⁵³, cette station traite les effluents de 3 autres communes⁵⁴ et a une capacité nominale de 6 000 EH. En 2023, elle présente une **non conformité en équipement et en performance** et la **somme des charges entrantes était de 7 417 EH, soit supérieure à la capacité nominale de la station.**

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par les modalités et le calendrier de la mise aux normes de la station de traitement des eaux usées d'Arcis-sur-Aube afin de démontrer qu'elle sera en mesure d'absorber les rejets issus de son projet de développement avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

3.4. Les risques et nuisances

L'Ae constate d'un point de vue général que le plan des servitudes d'utilité publique⁵⁵ (SUP) annexé au dossier ne couvre pas la totalité du territoire communal.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par un plan des servitudes d'utilité publique portant sur la totalité du territoire de Arcis-sur-Aube.

3.4.1. Les risques naturels

Le risque inondation par débordement de cours d'eau

⁵² Équivalent-habitants.

⁵³ <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-031000602000>

⁵⁴ Arcis-sur-Aube, Torcy-le-Grand, Villette-sur-Aube.

⁵⁵ La servitude d'utilité publique constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols. <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-servitudes-d-utilite-publique-affectant-l-r621.html>

Le territoire communal est concerné par les dispositions du PPRi Aube Aval approuvé le 19 janvier 2011. Les dispositions générales du règlement écrit renvoient au règlement graphique sur lequel le zonage du PPRi a été reporté et aux documents du PPRi annexés aux SUP. L'Ae constate que l'arrêté préfectoral est annexé au PLU. En revanche, le règlement et les cartographies du PPRi ne sont pas annexés au PLU.

L'Ae constate, comme signalé au paragraphe 3.1.3. ci-avant, que le zonage du PPRi ne correspond pas strictement à la trame reportée sur les règlements graphiques du PLU.

L'Ae relève que la zone rouge du PPRi empiète sur des terrains classés en zone urbaine (UB), en zone d'activités (UYR), en secteur Np, Nt et Nj (voir ci-avant paragraphe 3.1.3). **Elle rappelle qu'en zone rouge, l'inconstructibilité est la règle.**

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier en :

- **annexant les cartographies et règlement du PPRi Aube Aval approuvé le 19 janvier 2011 ;**
- **reportant rigoureusement la trame du PPRi Aube Aval sur les documents graphiques du PLU, et de retirer des zones constructibles toute ou partie des terrains classés en zone rouge du PPRi.**

Le risque inondation par remontées de nappe d'eau souterraine

Le risque inondation par remontées de nappe est bien identifié et cartographié au dossier. Il touche la majorité du secteur urbanisé de la commune, dont la zone d'extension 1AU. Le règlement écrit ne comporte pas de dispositions visant à prévenir ce risques.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le règlement écrit par une disposition générale informant de l'existence du risque « remontée de nappe » sur le territoire et par des dispositions pouvant le prévenir pour les nouvelles constructions (comme l'interdiction de sous-sol).

3.4.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Installations classées pour l'environnement

Le rapport de présentation identifie les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont 2 Seveso⁵⁶ seuil bas, qui impactent le territoire communal.

L'Ae note le report des zones d'effets liés à certaines installations, sur les règlements écrits du PLU révisé. Elle note la bonne prise en compte du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)⁵⁷ de la société Cristal Union, ICPE Seveso seuil bas, située sur la commune voisine de Villette-sur-Aube.

En revanche, le dossier ne prend pas en compte :

- les installations de Soufflet Agriculture (zone UYR à l'ouest) qui sont à l'origine d'effets dangereux au-delà des limites de propriété (document d'information sur les risques industriels relatifs aux installations de la société Soufflet Agriculture transmis à la collectivité en 2018) ;

⁵⁶ Le statut SEVESO des ICPE est introduit par la directive n° 2012/18/UE du 04/07/12 dite "SEVESO 3" entrée en vigueur en France le 1er juin 2015. Cette directive, dont l'application relève de l'inspection des installations classées, impose des exigences aux établissements afin de prévenir et de mieux gérer les accidents majeurs impliquant des produits chimiques dangereux. Le statut SEVESO s'applique aux installations utilisant les substances ou mélanges énumérés dans la nomenclature des installations classées sous les rubriques 4xxx.

Le statut SEVESO distingue deux types d'établissements, selon la quantité totale de matières dangereuses susceptible d'être présente dans l'installation :

- les établissements Seveso seuil haut ;
- les établissements Seveso seuil bas.

À chacun de ces statuts correspondent des mesures de sécurité et des procédures particulières définies dans la directive Seveso III.

⁵⁷ Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) sont des documents de planification visant à prévenir les risques associés à certaines installations classées présentant des dangers particulièrement importants pour la sécurité et la santé des populations voisines et pour l'environnement (effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par pollution du milieu).

- les installations de Brodart (zone UY à l'est) qui comportent autour des installations une zone d'effets thermiques de 3 kW/m² (effets irréversibles).

D'une manière générale, l'Ae invite la collectivité à s'assurer de la cohérence entre les différentes zones d'effets liés aux installations, le zonage reporté sur les règlements écrits et la légende qui lui est associée.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **compléter le rapport de présentation et reporter les différentes zones d'effets des installations classées pour la protection de l'environnement qui impactent le territoire d'Arcis-sur-Aube, notamment vis-à-vis des zones urbaines ;**
- **s'assurer de la cohérence entre les zonages délimités et les légendes associées.**

Sites et sols pollués

Le dossier localise 25 anciens sites industriels ou activités de service potentiellement polluants (base de données CASIAS⁵⁸). La base de données Géorisques⁵⁹ en répertorie 35. Le territoire n'accueille aucun site identifié dans l'ex-base de données BASOL⁶⁰ qui appellerait une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif..

En revanche, il existe 1 Secteur d'information sur les sols (SIS)⁶¹ créé par arrêté préfectoral du 11 janvier 2019 sur le site de « Courtaulds Textiles Holding », en zone UB. Il n'est ni reporté sur le règlement graphique, ni annexé au plan des servitudes d'utilité publique.

L'Ae insiste sur le fait qu'en cas de changement d'usage des terrains, la réalisation d'études de sols⁶², par anticipation des projets d'aménagement, doit être faite pour s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage envisagé.

L'Ae rappelle en effet qu'en cas de présence de sols pollués, l'étude de sols à réaliser devra aboutir à une évaluation quantitative des risques sanitaires, complétée d'un plan de gestion des pollutions et d'une analyse des risques résiduels, démontrant la compatibilité des sols après traitement avec les usages projetés.

Elle rappelle également que le principe d'évitement des secteurs pollués doit prévaloir pour les établissements accueillant des personnes présentant une sensibilité particulière (enfants, personnes âgées ou malades...), de même, d'une façon plus générale, pour les logements.

La collectivité peut utilement s'appuyer sur la base de données ACTIVIPOLL⁶³ du BRGM afin de connaître les polluants susceptibles d'être en lien avec les activités antérieures.

Pour une meilleure prise en compte du risque pollution, une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » pourrait être reportée sur les documents graphiques permettant de repérer les sites pour lesquels une étude de sols devra être établie avant la confirmation de l'usage envisagé.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :

- **la localisation de tous les anciens sites ou activités de services dits CASIAS accueillant ou ayant accueilli une activité industrielle et l'indication dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée sur la qualité des sols (pollution potentielle des sols) ;**

⁵⁸ La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

⁵⁹ <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2/10006/Arcis-sur-Aube/commune/10700>

⁶⁰ Sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

⁶¹ La création des SIS vise à améliorer l'information des populations sur la pollution des sols et à prévenir l'apparition de risques sanitaires liés à ces pollutions. La présence d'un SIS sur un terrain impose :

- au futur aménageur, la réalisation d'études de sol et de mesures de gestion de la pollution afin de garantir la compatibilité du projet d'aménagement avec l'état du sol ;
- au propriétaire, d'informer le locataire ou le futur acquéreur de la présence d'une pollution.

Les secteurs d'information sur les sols sont ensuite créés par arrêté préfectoral.

⁶² Articles R.556-1 et R556-2 du code de l'environnement.

⁶³ <https://ssp-infoterre.brgm.fr/fr/base-de-donnees/bd-activipoll>

- **le report au règlement graphique du Secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral du 11 janvier 2019 sur le site de « Courtaulds Textiles Holding », en zone UB, et son annexion et son report au plan des servitudes d'utilité publique ;**
- **l'inscription au règlement graphique d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » assortie d'une disposition dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être portée sur la qualité des sols et une étude de sols réalisée.**

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières

Le rapport de présentation identifie bien les différentes infrastructures de transports terrestres concernées par un classement sonore. Cependant l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 20 février 2012 n'est pas annexé au dossier. Les reculs ne sont ni reportés sur les règlements graphiques ni mentionnés au règlement écrit.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'arrêté préfectoral du 20 février 2012 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aube et de compléter les règlements graphiques et écrit par les reculs le long des voies concernées.

Les transports de matières dangereuses

Le rapport identifie bien le risque lié aux transports de matières dangereuses (TMD) par voie routière, voie ferrée et par canalisation de transport de gaz naturel. Elle est bien reportée au plan de servitudes d'utilité publique.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter les dispositions générales du règlement écrit en rappelant l'existence des risques liés aux transports de matières dangereuses.

3.5. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

L'adaptation au changement climatique

L'Ae signale l'existence des plateformes DRIAS (<https://drias-eau.fr/> et <https://drias-climat.fr/>) et d'un outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune et chaque intercommunalité avec la production d'une synthèse téléchargeable. Cet outil est disponible à l'adresse suivante : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>.

Elle signale aussi le guide du CEREMA pour des aménagements durables et résilients⁶⁴ et celui de l'ADEME pour l'adaptation au changement climatique⁶⁵.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **pour lutter contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre ;**
 - **préserver les prairies et les zones humides qui stockent une grande part du carbone ;**
 - **développer les énergies renouvelables, comme indiqué ci-après ;**
 - **développer l'offre de transports en commun et leur promotion entre les communes de l'intercommunalité et avec les intercommunalités voisines, ainsi que les déplacements à pied et à vélo ;**
- **pour adapter le territoire au changement climatique :**
 - **réaliser un diagnostic de la vulnérabilité du territoire en se référant aux outils précités ;**

⁶⁴ <https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/599356/guide-de-l-amenagement-durable-objectif-resilience>

⁶⁵ [Adaptation au changement climatique : un guide pour les entreprises - ADEME Infos](#)

- **définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique, et les intégrer le cas échéant dans la révision du PLU.**

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

La collectivité ne souhaite pas freiner le développement d'énergies renouvelables sur son territoire. Elle souhaite cependant que les installations n'induisent pas de nuisances pour les habitants et riverains et qu'elles soient bien intégrées dans le paysage.

Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, elle recommande à la collectivité d'indiquer quelles énergies renouvelables elle compte favoriser et comment le PLU les intègre.

Elle recommande également de mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC) inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental.

3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

Le dossier comporte de nombreux indicateurs pour assurer le suivi du PLU. Aucun ne présente de valeur cible ou de valeur initiale. L'Ae relève également l'absence de précisions concernant les mesures correctrices en cas de non atteinte des objectifs, ce qui retire tout intérêt à une démarche de suivi.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **ajouter une valeur « cible » et une valeur « zéro » aux indicateurs de suivi ;**
- **préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesure correctrices à la suite du bilan annuel...).**

METZ, le 27 mars 2025

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

Jean-Philippe MORETAU