



Département de l'Aube

Commune de SAINTE SAVINE

# Plan Local d'Urbanisme

**Procédure de déclaration de projet  
Valant Mise en Compatibilité du PLU**  
Article L.123-14 du code de l'Urbanisme

**Notice de présentation**

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : **20 novembre 2014**



**C**onseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	3
A. CONTEXTE GENERAL .....	3
B. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET .....	3
PRESENTATION DU PROJET .....	5
A. LOCALISATION .....	5
1. contexte général .....	5
2. Le site .....	6
2.1. Situation .....	6
2.2. Accès .....	6
3. Le projet .....	7
3.1. Rappel du contexte .....	7
3.2. Détail du projet .....	7
3.3. Schéma de principe et d'organisation .....	8
B. CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	11
1. Le Plan Local d'urbanisme .....	11
1.1. Incompatibilité du projet au regard des dispositions du PLU .....	11
1.2. Le choix de la procédure .....	11
2. Contraintes et servitudes .....	12
INTERET GENERAL DU PROJET .....	13
A. RAPPEL DU CONTEXTE .....	13
B. NOTION D'INTERET GENERAL .....	13
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	14
A. ADAPTATIONS DU PLU EN VIGUEUR .....	14
B. CREATION D'UN SECTEUR UCZ .....	14
1. Documents graphiques .....	14
2. Règlement .....	15
2.1. Justification des dispositions mises en œuvre .....	15
2.2. Projet de règlement UCZ .....	16
INCIDENCE DE LA MISE EN COMPATIBILITE .....	23
A. INCIDENCE AU DROIT DU TERRITOIRE COMMUNAL .....	23
1. Ressource en eau .....	23

2.	Agriculture et milieux naturels .....	23
3.	Cadre de vie.....	23
4.	Paysages et patrimoine.....	23
5.	Risques.....	23
6.	Bruits.....	24
7.	Energie et effet de serre .....	24
B.	INCIDENCE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	24
C.	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION TROYENNE.....	25
D.	RESPECT DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME.....	25
	LISTES DES PIECES MODIFIEES DU PLU .....	26
	ANNEXE : .....	27

# **PREAMBULE**

---

## **A. CONTEXTE GENERAL**

Commune urbaine au cœur de l'agglomération troyenne, la commune de Sainte Savine se compose pour toute sa partie Est d'une vaste unité urbaine en continuité territoriale avec la ville centre, et d'une partie ouest au caractère agricole encore prégnant. Le territoire communal est marqué par le tracé de la rocade Ouest qui crée une discontinuité au sein de la trame urbaine de la commune.

A l'Est de la rocade se concentrent les principales zones d'habitat caractéristiques de la commune, alors que l'Ouest accueille essentiellement des espaces à vocation économique et de l'habitat diffus, à la trame moins dense.

Sainte Savine connaît depuis le début des années 90 un développement soutenu et continu qui a amené la commune à élaborer un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 21 novembre 2005.

Les objectifs communaux mis en avant dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau projet de territoire s'appuyaient sur les trois axes clés suivants :

- La valorisation du cadre de vie des habitants
- Le maintien de l'attractivité de Sainte-Savine
- La préservation de l'environnement et des paysages

Ce document a fait l'objet d'adaptations successives, une procédure de modification le 1<sup>er</sup> février 2010, une révision simplifiée et une modification approuvées le 27 juin 2012, la dernière modification du PLU a été approuvée le 18 décembre 2013.

## **B. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET**

L'évolution des PLU est conditionnée aux changements envisagés (article L.123-13 et suivants du code de l'Urbanisme) :

- **Révision générale** : dès qu'il est porté atteinte aux objectifs du PADD et que le projet a pour objet de réduire des espaces boisés classés, des espaces agricoles, naturels ou des éléments de protection édictées en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- **Révision « allégée »** : réduction des espaces boisés classés, des espaces agricoles, naturels ou des éléments de protections édictées en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels s'il n'est pas porter atteinte aux objectifs du PADD
- **Modification** : majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone, diminuer les possibilités de construire, réduire une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)
- **Modification Simplifiée** (sans enquête publique) : autres cas ne relevant ni de la révision ni de la modification de droit commun, définissant des règles permettant

la densification, la performance énergétique, le développement des énergies renouvelables dans l'Habitat

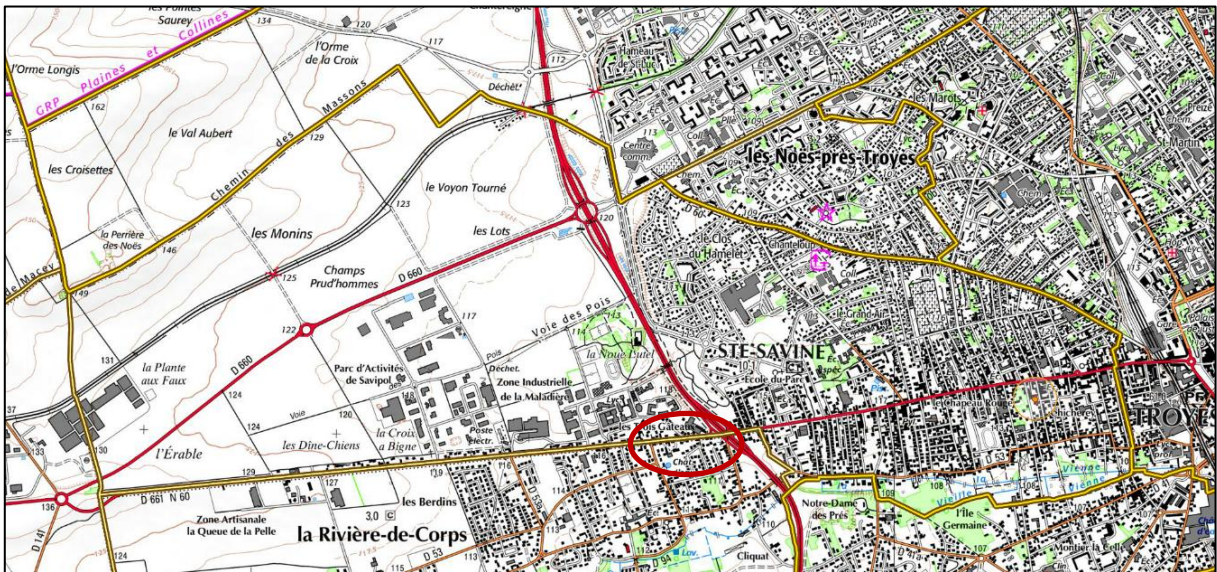
Par ailleurs afin de répondre à des projets spécifiques présentant un intérêt général (conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code l'Urbanisme), une procédure de **déclaration de projet** peut être réalisée (article L.123-14 du code de l'urbanisme) entraînant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

# PRESENTATION DU PROJET

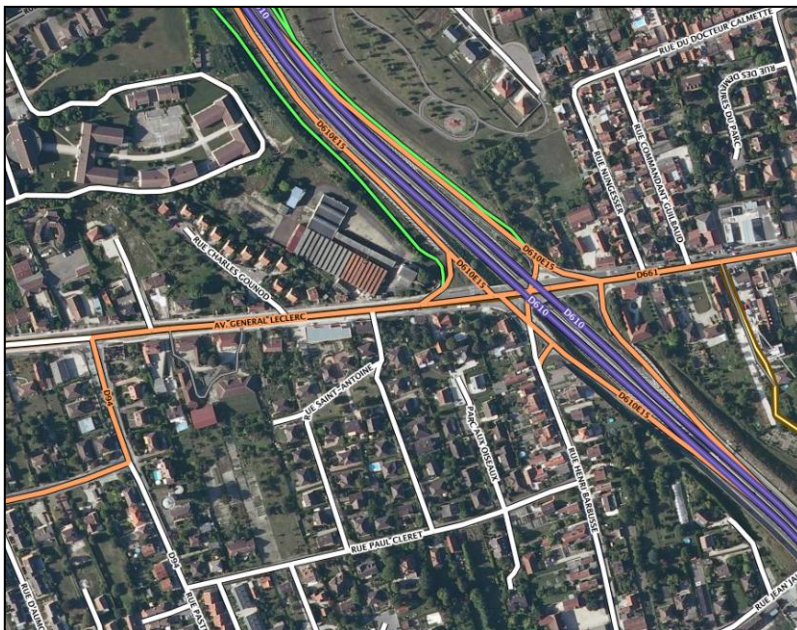
L'objet de la présente procédure d'adaptation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur est de permettre la reconversion d'une friche industrielle, présente sur le territoire de la commune en bordure avec la rocade Ouest, afin de permettre le développement d'un pôle à vocation d'activités tertiaires de commerces et de services.

## A. LOCALISATION

### 1. CONTEXTE GENERAL



Le secteur concerné par ce projet de reconversion d'un ancien site industriel se situe avenue du Général Leclerc (RD 661), à proximité du carrefour routier avec la rocade Ouest sur l'ancienne emprise d'une entreprise de façonnage de pièces métalliques.



Ce site à l'abandon depuis le milieu des années 2000 est aujourd'hui pressenti pour accueillir un projet de développement d'activités tertiaires, comprenant une surface commerciale, et éventuellement une structure de restauration, ainsi que des locaux tertiaires et une station de lavage.



## 2. LE SITE

### 2.1. Situation

Le secteur concerné est situé le long de l'Avenue du Général Leclerc et de la bretelle n°15 de sortie de la rocade Ouest, et fait face aux constructions de la commune de la Rivière de Corps.



Ce site d'une emprise de 13000 m<sup>2</sup> est bordé à l'Est par la rocade, à l'ouest par de l'habitat pavillonnaire et au Nord par les infrastructures scolaires et sportive du campus Edouard Herriot et du COSEC de la Noue Lutel ; cet ancien site industriel présente un état d'abandon manifeste peu valorisant pour le quartier au droit d'un axe fortement emprunté.

### 2.2. Accès

Le site se dessert actuellement sur l'avenue du Général Leclerc à proximité du carrefour avec l'échangeur de la rocade. La circulation sur l'avenue du Général Leclerc

est importante, cet axe constituant une des portes d'entrée principale vers le centre de Sainte Savine et de l'agglomération troyenne.



### **3. LE PROJET**

#### 3.1. Rappel du contexte

Situé à un positionnement stratégique au droit d'un accès par la rocade Ouest et par l'axe structurant de l'agglomération de Sainte Savine, se site présente de nombreuses opportunités en termes de reconversion. Afin de poursuivre les objectifs communaux initiés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Sainte Savine souhaitait que ce site puisse faire l'objet d'une reconversion à même de renforcer la densité de commerces et services à l'échelle de l'agglomération. Cette disposition est également un des axes clés du Document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territorial de la région troyenne.

#### 3.2. Détail du projet

Après démolition des bâtiments occupant actuellement le site, il est envisagé la réalisation d'un ensemble de bâtiments commerciaux et tertiaires, comprenant dans un premier temps l'implantation d'une enseigne commerciale d'une surface d'environ 2200 m<sup>2</sup>, accompagné d'un parking de 130 places et d'espaces verts.

L'aménagement de ce pôle commercial et tertiaire permettrait d'accueillir et de créer entre 10 et 20 emplois, tout en revalorisant un espace urbain de la commune aujourd'hui peu mis en valeur.



### 3.3. Schéma de principe et d'organisation

Le réaménagement de cette friche industrielle, indépendamment de la destruction et de la création de nouvelles unités bâties, va s'accompagner d'un aménagement paysager et routier.

En effet, l'aménagement des espaces de stationnement et des circulations internes au site vont s'accompagner d'un traitement paysager adapté, de même que les abords du site. En parallèle il convient de souligner que l'avenue du Général Leclerc est un axe passager, et que le site se situe au niveau d'un carrefour important (bretelle de sortie et d'accès à la rocade, axe de l'avenue du général Leclerc, accès à la rue Henri Barbusse sur la commune de La Rivière de Corps).

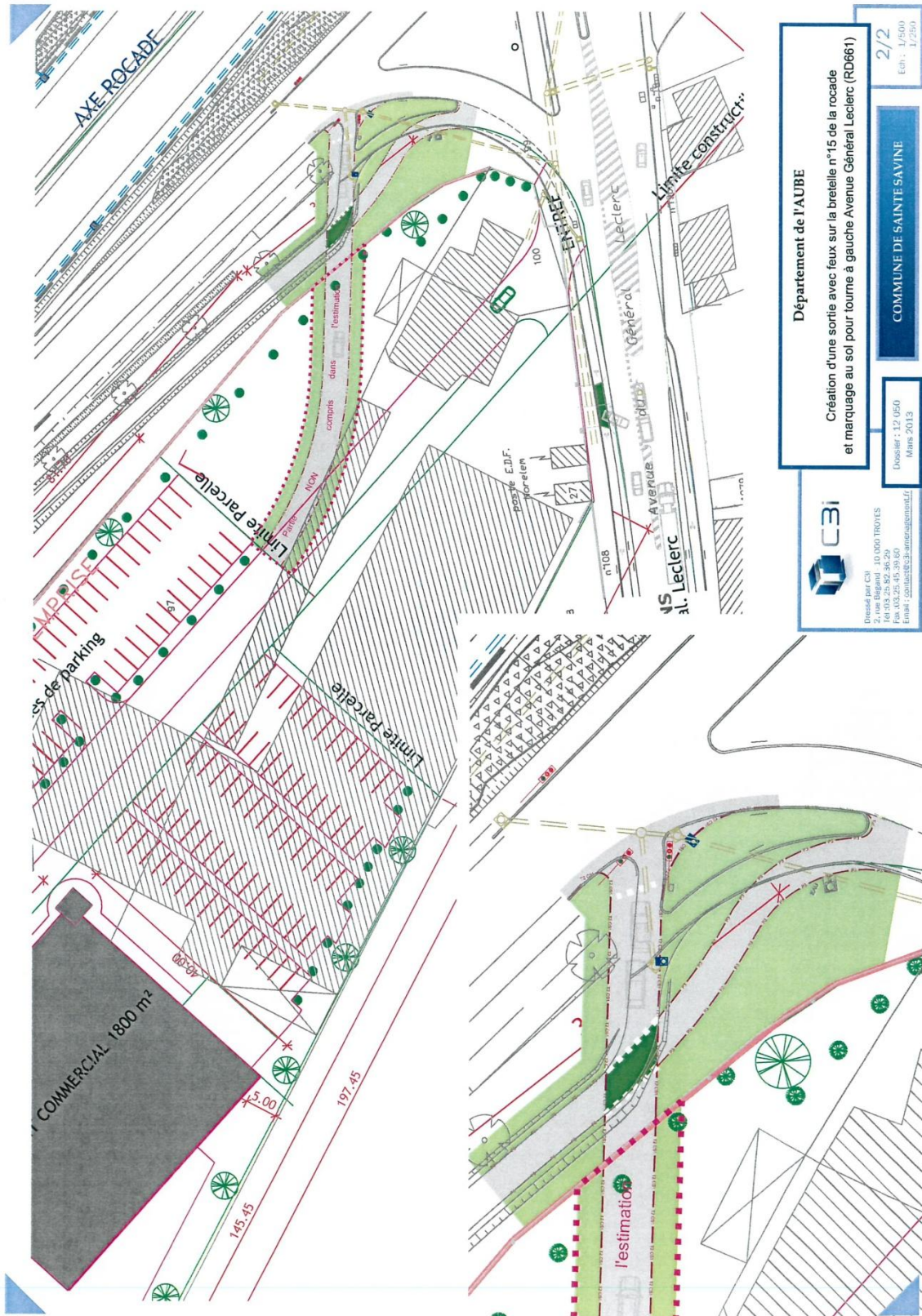


Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur une réflexion spécifique a été mise en place avec les services du Conseil Général afin de définir la solution de desserte la plus à même de répondre aux objectifs de sécurité et de fluidité de la circulation tant par

rapport au fonctionnement du site que des volumes de circulation empruntant la RD 661 (avenue Général Leclerc).

La solution technique retenue est la création d'un tourne au gauche sur la RD 661 permettant l'accès (entrée) au site et la réalisation d'une sortie sur la bretelle de la rocade équipée de feux tricolores.

*(voir schéma illustratif page suivante)*




 Dossiers par C3i  
 2, rue Bugeaux - 10 000 TROYES  
 Tél : 03 25 45 30 60  
 Fax : 03 25 45 30 60  
 Email : contact@c3i-arrondissement.fr

Département de l'AUBE  
 Création d'une sortie avec feux sur la bretelle n°15 de la rocade  
 et marquage au sol pour tourne à gauche Avenue Général Leclerc (RD661)

Dossier : 12 050  
 Mars 2013

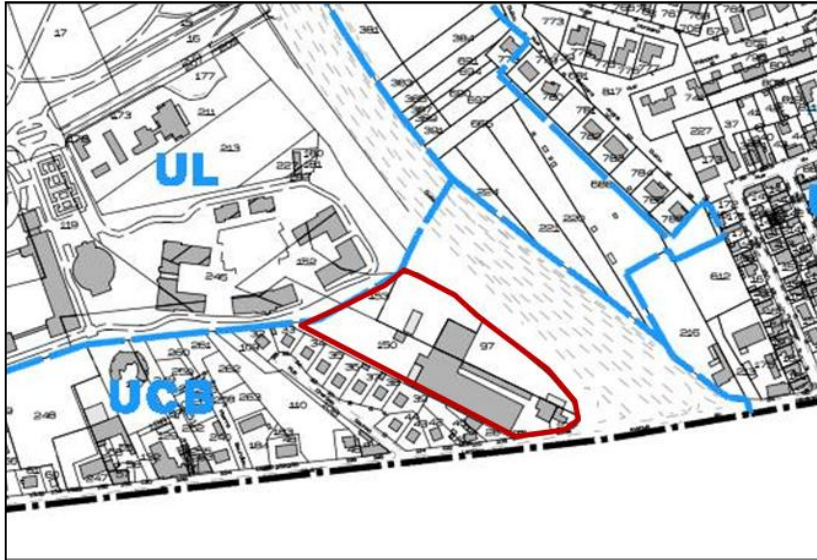
2/2  
 Ech. : 1/500  
 L/250

COMMUNE DE SAINTE SAVINE



## **B. CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

### **1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME**



Le périmètre de projet est actuellement classé en zone UCB au PLU approuvé. La zone UCB est une zone destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non qui peut également accueillir des commerces, services et activités non nuisantes.

Afin de limiter les nuisances sonores vis-à-vis de la rocade, les

dispositions réglementaires de la zone UCB imposent au niveau de l'article UCB 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques un recul minimum des constructions de 50 m de la limite d'emprise de la rocade Ouest.

#### 1.1. Incompatibilité du projet au regard des dispositions du PLU

Le projet de développement d'une zone économique à vocation commerciale et tertiaire au droit de l'emprise de cette friche industrielle se heurte actuellement à l'application de l'article 6 de la zone UCB. En effet, l'obligation imposée de respecter un recul de 50 m de la limite d'emprise de la rocade Ouest grève de façon importante l'emprise foncière du projet.

Afin de permettre la réalisation d'un aménagement cohérent une adaptation des règles en vigueur du PLU s'avère donc nécessaire, cette évolution est cependant conditionnée à la réalisation d'une procédure spécifique conformément aux dispositions de l'article L.123-14 du code de l'Urbanisme.

#### 1.2. Le choix de la procédure

Afin de permettre la requalification de ce site, la commune de Sainte Savine souhaite apporter les adaptations nécessaires à son Plan Local d'urbanisme, conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme la commune a décidé de prescrire une procédure de déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure doit permettre au regard de l'intérêt général du projet, une mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet,

conformément aux dispositions des articles L.300-6 et l'article L.123-14-2 du code de l'Urbanisme.

En effet, la règle actuelle de recul définie à l'article UCB 6 (50 m de recul de l'emprise de la rocade) a été définie lors de la mise en œuvre du PLU dans une logique de protection des nuisances sonores de la rocade Ouest. La suppression ou l'adaptation de cette règle édictée en raison des risques de nuisances ne peut dès lors pas faire l'objet d'une procédure de modification, mais de révision.

Toutefois dès l'instant où les changements envisagés présentent un intérêt général pour la collectivité il peut être procédé à une procédure de déclaration de projet qui pourra au terme de l'enquête publique induire une mise en compatibilité du PLU

## **2. CONTRAINTES ET SERVITUDES**

Le périmètre de projet n'est concerné par aucune contrainte et servitudes à l'exception du classement de la Rocade Ouest et de l'avenue du Général Leclerc en voie bruyante :

- La Rocade Ouest est classée catégories 2 et 3, la largeur de la bande affectée par le bruit est de 250 mètre ou de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure
- La RN2060 et l'avenue Leclerc-Gallieni sont classées catégories 3 et 4, la largeur de la bande affectée par le bruit est de 100 mètres ou de 30 mètres de part et d'autre de la voie.



# **INTERET GENERAL DU PROJET**

---

## **A. RAPPEL DU CONTEXTE**

Afin de faciliter la reconversion d'un ancien site industriel, situé avenue du Général Leclerc, à proximité du carrefour routier avec la rocade Ouest, pour y permettre le développement d'activités tertiaires de types commerces et services, il convient d'adapter certaines dispositions du P.L.U. en vigueur.

En effet, les dispositions actuelles du P.L.U. au droit de cette zone, classée en UCB, impose à l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) un recul de 50 m de l'emprise de la rocade Ouest ; cette règle avait été édictée afin de se préserver des risques de nuisances occasionnées par la voie. Ce recul initialement défini dans le P.O.S. a été maintenu lors de l'élaboration du P.L.U., toutefois ce recul avait été abaissé de 100 à 50 m

## **B. NOTION D'INTERET GENERAL**

Ce site qui bénéficie d'une localisation privilégiée, fait l'objet d'un projet privé s'articulant autour de la création d'une surface alimentaire, d'un restaurant, d'une station de lavage, voire d'un cabinet de profession libérale.

Ce projet n'est envisageable que par la levée de la règle de recul de 50 m qui grève aujourd'hui une partie importante du périmètre de projet.

La levée de cette règle initialement définie afin de prévenir les risques de nuisances liées à la voie dans le cadre du développement de l'habitat, ne permet pas de recourir à une procédure de modification.

Cependant dans la mesure où ce projet de développement économique présente un intérêt général au regard du potentiel d'emplois créés (une dizaine en prévision) mais également en raison de la création au cœur d'un tissu urbanisé de nouveaux commerces et services, une procédure spécifique d'évolution du P.L.U. peut être envisagée.

Cette évolution du P.L.U. afin de supprimer/adapter cette règle de protection peut être réalisée sous la forme d'une déclaration de projet telle qu'elle est définie par l'article L.123-14 du code de l'Urbanisme. L'acceptation de l'intérêt général du projet valant mise en compatibilité du P.L.U. en vigueur.

# MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

## A. ADAPTATIONS DU PLU EN VIGUEUR

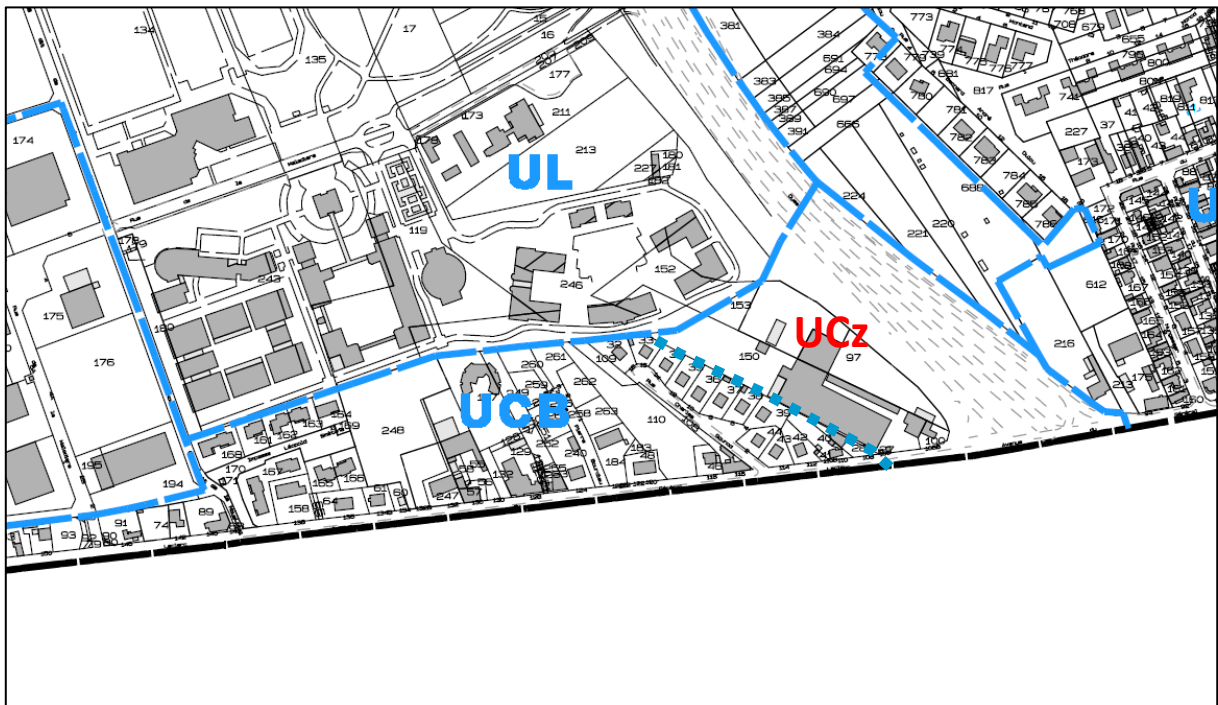
Au vu de l'intérêt général du projet, et afin de permettre la réalisation de ce projet de requalification d'un site industriel et ainsi permettre de développement d'un pôle à vocation de commerces, de services et d'activités tertiaires, le Plan Local d'Urbanisme va être adapté spécifiquement au droit du périmètre de projet.

Afin de faciliter la gestion du document un zonage spécifique UCz va être créé, cette zone étant destinée à accueillir spécifiquement des constructions et installations à vocation économique. Cette détermination permet également de marquer une distinction entre cette zone et les autres secteurs de la commune concernés par l'application du recul de 50 m par rapport à l'emprise de la rocade Ouest

## B. CREATION D'UN SECTEUR UCZ

### 1. DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le plan de zonage est modifié afin d'intégrer le classement en zone UCz du périmètre de projet.



## **2. REGLEMENT**

Un règlement de zone est mis en place afin d'encadrer la constructibilité au sein de ce nouveau zonage. Dans un souci de cohérence avec l'organisation actuelle du PLU de la commune, la forme et l'organisation du règlement est reprise.

### 2.1. Justification des dispositions mises en œuvre

La définition de la mise en œuvre de la zone UCZ s'appuie sur les points suivants, en terme d'occupation et d'utilisation des sols, la nature de la zone a pour objet de clarifier les types d'occupation des sols envisageables, dans ce cadre sont interdits les constructions à vocation d'habitation, ainsi que les entrepôts commerciaux d'une surface de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (conformément aux dispositions du SCoT). Certains points spécifiques sont maintenus dans un souci de cohérence avec la structure actuelle du règlement du PLU.

Concernant les accès et voirie des dispositions spécifiques sont mises en œuvre en raison de la localisation de ce secteur à proximité d'axe structurant (rocade, avenue Général de Gaulle). Ces dispositions, en particulier en matière d'accès et de desserte, ont été mises en place en fonction des prescriptions du service gestionnaire, afin de permettre une sécurisation optimale du site tant par rapport à ses usagers qu'aux différents utilisateurs des voies bordant le site. Dans ce cadre seules des sorties peuvent être envisagées au droit de la rocade, après avis des services gestionnaire.

En matière d'implantation des constructions le recul initial de 50 m défini par rapport à la rocade est réduit (c'est l'un des objectifs principal de la procédure d'adaptation du PLU). Ce recul initialement défini pour des espaces à vocation d'habitat n'était pas adapté dans le cadre d'un développement économique et commercial.

Concernant les limites séparatives, le principe est la possibilité de s'implanter en limite séparative, cependant afin d'éviter des effets de nuisances un recul minimum de 5 m est imposé par rapport aux espaces à vocation d'habitat.

Les hauteurs sont limitées à 10 m, à l'instar des règles définies dans les autres zones à vocation d'accueil des activités économiques.

Des prescriptions spécifiques sont définies en matière d'organisation du stationnement, avec des obligations de traitement paysager, il en est de même par rapport au traitement paysager du site et de ses abords.

## 2.2. Projet de règlement UCZ

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCz**

#### **CARACTERE DE LA ZONE UCz**

La zone **UCz** est destinée principalement à l'accueil des activités économiques non nuisantes, à vocation de commerces, de services et tertiaires.

Une partie de la zone est exposée au bruit consécutif au trafic des voies bruyantes repérées sur le plan des infrastructures de transport terrestre classées bruyantes.

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

- Les constructions à vocation d'habitation
- Les entrepôts non liés à une surface commerciale ou industrielle.
- Les entrepôts liés à une surface commerciale ou industrielle supérieurs à 3000 mètres carrés de surface de plancher.
- Les constructions à usage agricole.
- Les silos à vocation commerciale.
- Les dancings et boites de nuit.
- Les habitations légères de loisirs.
- -Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et qui sont soumises à autorisation.
- Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone et ceux nécessaires aux aménagements routiers
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés et attenants à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

- Les dépôts de déchets de toute nature (matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules ...).
- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

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

- Les constructions installations, travaux et aménagements sont admis à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, sur celle (s) de ces voies, qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.
- L'aménagement des accès au droit du site devra être défini conjointement avec les services gestionnaires de la voirie et ceci pour l'ensemble des axes susceptibles d'être concernés
- Tout nouvel accès à partir de la rocade Ouest est interdit, seules peuvent y être autorisées des sorties, sous réserve de la prise en compte des prescriptions spécifiques du service gestionnaire.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **VOIRIE**

- Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.
- Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées que lorsqu'il n'y a aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future.
- La continuité des liaisons douces doit être assurée.



- En cas d'aménagement partiel, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE**

- Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
- Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eau suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ce réseau ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

### **ASSAINISSEMENT**

#### Eaux usées

- L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
- Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques dans celui-ci.
- Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un pré-traitement avant d'être rejetés.
- De surcroît, toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'assainissement suffisant pour assurer la desserte des constructions ou installations projetées.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

#### Eaux pluviales

- Les eaux pluviales (toiture, aires imperméabilisées, ...) doivent être récupérées et infiltrées sur le terrain d'assise de la construction.

- Les eaux pluviales des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être traitées puis stockées dans un bassin étanche afin de pouvoir contrôler leur qualité avant infiltration.
- En l'absence de gestion des eaux pluviales par techniques alternatives aux réseaux, en l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau collecteur insuffisant, la voirie de toute opération d'aménagement doit comporter un réseau d'eaux pluviales récupérées dans un dispositif adapté.
- En cas d'aménagement partiel, la conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.
- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

### **ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES**

- Les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité, ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés.

### **EXCEPTIONS**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MIMIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait par rapport à celui-ci d'au moins 5,00 mètres.
- En outre, les constructions doivent être implantées à au moins 10,00 mètres de l'emprise de la Rcade Ouest.
- Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.

#### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Le long des voies privées qui sont affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 mètres des limites séparatives.
- Cependant des constructions peuvent être implantées en limites séparatives, moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.). sauf si cette implantation est adjacente à une zone à vocation principale d'habitat dans ce cas un recul minimum de 5m est obligatoirement à respecter.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait par à celle-ci.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), est limitée à 10,00 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

### **Clôtures :**

#### **En bordure des emprises publiques :**

- Les murs pleins sont autorisés uniquement pour recevoir les éléments techniques (coffret EDF, boîte aux lettres...).

#### **Sur les limites séparatives :**

- Les clôtures pleines ou non, doivent avoir une hauteur maximum de 2,00 mètres.

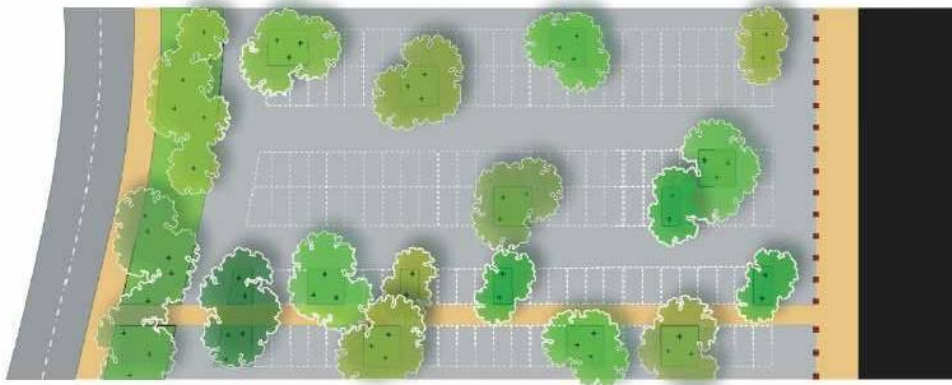
## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexes au règlement).
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins 4 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 10 % au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts.
- En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.
- Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Les différentes constructions doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain et paysager environnant.
- Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain. Le traitement paysager des espaces de stationnement pourra être réalisé par bosquets et ne devra pas nécessairement s'appuyer sur des traitements arborés linéaires

- Le long de la Rocade Ouest, un aménagement paysager doit être réalisé. Cet aménagement doit comprendre un ensemble végétalisé mêlant essences de hautes tiges (de développement suffisant au moment de leur implantation) et buissonnants auxquels pourront être associées des traitements au sol (vivaces, graminées,...)
- Une attention particulière au traitement paysager aux entrées et sorties du site devra être réalisée.



*Illustration d'un traitement paysager « non ordonné » permettant une meilleure insertion paysagère des projets d'aménagement*

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

#### **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- - Sans objet

#### **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- - Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



# **INCIDENCE DE LA MISE EN COMPATIBILITE**

## **A. INCIDENCE AU DROIT DU TERRITOIRE COMMUNAL**

### **1. RESSOURCE EN EAU**

Le projet tel qu'il se présente n'apparaît pas de nature à générer des incidences négatives au regard de la préservation de la ressource en eau ; en effet les eaux usées doivent nécessairement être dirigées vers le réseau collecteur, quant aux eaux pluviales ces dernières doivent faire l'objet d'un traitement à l'échelle de la parcelle limitant les impacts sur la ressource en eau.

### **2. AGRICULTURE ET MILIEUX NATURELS**

Le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU est une friche industrielle, il n'y a donc pas d'incidences au regard de la préservation des terres agricoles ou des milieux naturels. Par ailleurs aucun corridor écologique n'est référencé à proximité immédiate du site. Les changements envisagés ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur la biodiversité.

### **3. CADRE DE VIE**

L'adaptation des dispositions du PLU afin de permettre la requalification d'un espace aujourd'hui désaffecté, requalification qui va permettre de densifier le tissu économique local présente une incidence positive au regard de la qualité du cadre de vie.

### **4. PAYSAGES ET PATRIMOINE**

La résorption de cet îlot va également s'avérer positive au regard des paysages urbains de la commune, et n'est en aucun cas de nature à affecter le patrimoine bâti de la commune.

### **5. RISQUES**

La création d'une zone d'activités non nuisantes, n'est pas de nature à générer une augmentation des risques. Toutefois cette zone va générer de nouveaux déplacements et des échanges routiers avec l'avenue du Général Leclerc. Dans ce cadre afin d'encadrer ces risques essentiellement liés à la sécurité routière, les dispositions du règlement, précise que la gestion de la desserte et des accès au site devra se faire en cohérence avec le service gestionnaire de voirie.

La réalisation d'un aménagement spécifique est d'ores et déjà intégrée à la réflexion initiale du futur projet. L'un des scénarios envisagé prévoit une entrée et une sortie

différenciées. L'entrée du site se ferait à partir de la rue du Général Leclerc et la sortie sur la bretelle de décélération de la rocade ouest.

L'accès à la bretelle serait régulé par un feu tricolore permettant plus facilement aux usagers sortant du site de s'insérer dans le flux des véhicules qui quittent la rocade.

est la solution qui semble à envisager afin d'assurer une sécurité optimale tant pour les usagers de cette zone que pour les véhicules circulant sur l'avenue du Général Leclerc.

## **6. BRUITS**

Le périmètre de projet est concerné par le classement voie bruyante de la rocade Ouest et de l'avenue du Général Leclerc. La réalisation d'une zone commerciale et de services va générer un trafic interne au site, qui est susceptible d'augmenter les nuisances sonores ; toutefois au regard des constructions projetées, des activités envisagées, cette reste faible au regard des nuisances générées par les trafics au droit de la rocade et de l'avenue du Général Leclerc.

## **7. ENERGIE ET EFFET DE SERRE**

Le développement d'un nouveau secteur commercial va nécessairement augmenter les déplacements induisant une augmentation des gaz à effet de serre liée au trafic des véhicules. Cependant le secteur concerné se situe sur un axe de transports en commun permettant un recours à d'autres modes de transport que les véhicules individuels.

Cette incidence reste cependant faible au regard des émissions de gaz à effet de serre liés à la circulation aux abords du site.

## **B. INCIDENCE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Savine dans le cadre de la procédure de déclaration de projet doit permettre la concrétisation d'un aménagement présentant un intérêt général pour la collectivité, en revalorisant une zone du territoire communal aujourd'hui à l'abandon, en développant l'activité et en densifiant le tissu commercial de la commune, favorisant ainsi la création d'une cinquantaine d'emplois.

Au regard du PLU actuel les incidences potentielles de la mise en compatibilité avec la suppression du recul obligatoire de 50 m par rapport aux emprises de la rocade Ouest n'est pas de nature à remettre en cause les grandes orientations du projet communal.

## **C. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION TROYENNE**

Les changements induits par cette procédure de déclaration de projet ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU de Sainte Savine au regard du SCOT de la Région Troyenne.

## **D. RESPECT DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les changements envisagés par la commune de Sainte Savine rentrent dans le champ d'application des articles R.121-16 et R.121-14-1 du code de l'Urbanisme

**Article R.121-16** Modifié par Décret n°2012-995 du 23 août 2012 - art. 4

Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes (⊕...)

4° En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme : (...)

c) Les révisions et les déclarations de projet des plans locaux d'urbanisme mentionnés au III de l'article R. 121-14, s'il est établi après **examen au cas par cas**, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

(...)

Le projet de déclaration de projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas pas auprès de l'autorité environnementale, cette dernière s'est prononcée le 23 octobre 2013 (arrêté préfectoral n°2013296-0002). Cet arrêté est annexé au présent dossier.

# **LISTES DES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU**

Au terme de la procédure de déclaration de projet, son approbation par le conseil municipal de la commune de Sainte Savine entrainera la mise en compatibilité du PLU et les pièces suivantes seront modifiées

Règlement graphique : Plan 1a et plan 1b

Règlement écrit : intégration du règlement de la zone UCz

# ANNEXE :

---



## ARRÊTÉ N°2013296-0002

### Décision après examen au cas par cas en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme

#### Commune de Sainte Savine - Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

**Le Préfet de l'Aube,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU la directive 2001/42/UE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement, et notamment son annexe II ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10, R.121-14, R.121-14-1 ; L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;

VU la demande d'examen au cas par cas formulée par Monsieur le Maire de la commune de Sainte Savine relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, reçue le 19 septembre 2013;

VU la consultation de l'Agence Régionale de Santé et sa réponse en date du 9 octobre 2013;

CONSIDERANT que le projet consiste en une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte Savine ;

CONSIDERANT que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme relève de l'article R. 121-16 4°c) du code de l'urbanisme qui soumet à examen au cas par cas les déclarations de projet emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I, ni du II de l'article R.121-14 du code de l'urbanisation ;

CONSIDERANT que cette déclaration de projet a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement économique à vocation commerciale, tertiaire et de services, en lieu et place d'une friche industrielle ;

CONSIDERANT que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Sainte Savine consiste en la création d'un zonage dédié spécifiquement à l'accueil de constructions et d'installations à vocation économique où ne s'appliquera pas la règle interdisant toutes constructions dans une bande de 50 mètres par rapport à l'emprise de la rocade ouest ;

**ARTICLE PREMIER :**

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, présentée par Monsieur le Maire de la commune de Sainte Savine, n'est pas soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de la section II du chapitre Ier du titre II du livre premier du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 2 :**

La présente décision, délivrée en application des dispositions de l'article R. 121-14-1 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**ARTICLE 3 :**

La présente décision peut être contestée devant le Tribunal administratif de Châlons en Champagne (25 rue du lycée – 51 036 CHALONS EN CHAMPAGNE Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication .

**ARTICLE 4 :**

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la Préfecture de l'Aube et affiché à la Mairie de la commune de Sainte Savine.

**ARTICLE 5 :**

Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture de l'Aube, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et Monsieur le Maire de Sainte Savine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A TROYES, le 23 OCT. 2013

Le Préfet

  
Christophe BAY