



Contribution à l'enquête publique sur la révision du PLU de St-Parres-aux-Tertres

Mercredi 10 avril 2024

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Propos liminaire

Notre association salue les objectifs affichés dans le rapport de présentation notamment ceux liés à la protection de la trame verte et bleue, ou encore l'objectif de privilégier la densification et de limiter l'artificialisation des sols. Hélas, ces déclarations de principe ne se traduisent pas en actes dans les documents proposés.

A cet égard, la MRAe rappelle fort justement que ce nouveau PLU consommera encore 15 ha de terres contre 20 ha lors des 10 dernières années¹, malgré une loi qui prévoit de réduire de 50% le rythme de l'artificialisation d'ici 2030.

Symbole de ce hiatus entre la déclaration de principe et les engagements réels : le projet Leclerc que nous détaillons ci-dessous. Celui-ci porte intrinsèquement une incohérence majeure avec cet objectif de limitation de l'artificialisation.

Comment comprendre qu'un tel projet qui, officiellement, n'est pas une extension du Centre Commercial, aboutisse à une consommation importante d'espaces agricoles (environ 6 ha) ? Les mots ont un sens ; et si ce Centre Commercial s'étend sur 6 ha supplémentaires, alors il s'agit bel et bien d'une extension qui vient directement contredire la volonté de : « limiter l'extension des activités commerciales. » affirmée à plusieurs reprises.

C'est pourquoi notre association a souhaité centrer sa contribution autour de ce projet qui, à nos yeux, porte tous les travers d'un urbanisme mal maîtrisé et non-durable.

Introduction

Le projet de démantèlement et de re-construction du Leclerc prend place sur les zones UYd et 1AUYd de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Parres-aux-Tertres.

L'économie et l'écologie ne sont pas antinomiques, mais un changement de paradigme est nécessaire pour mettre en place la première.

Dans ce cadre, où le projet de démantèlement puis de reconstruction du Leclerc voit le jour. Il est important de souligner « la simplicité » de l'Orientation d'Aménagement et de

¹ Avis de la MRAe, p.3

Programmation (l'OAP) concernant le projet et ses manques concernant de nombreux points.

A. Rappel de l'OAP de la zone d'activités commerciales

« 1. MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Des aménagements paysagers seront réalisés sur les franges Nord du périmètre de l'OAP. Ils devront être suffisamment denses pour créer un écran végétal qui permettra de dissimuler les futures constructions.

Des accès pour le matériel agricole pourront être réalisés au travers de cette frange paysagère. Le centre commercial sera démoli et reconstruit de l'autre côté du chemin des Vieilles Vignes (zone 1AUYd).

Le nouveau centre commercial devra être imbriqué dans le terrain, en respectant sa topographie actuelle. L'emprise actuelle du centre commercial sera désimperméabilisée.

De nouveaux espaces de stationnement prendront place et le reste de l'emprise sera plantée et végétalisée.

Le projet de démolition/reconstruction ne concerne que le centre commercial. Les autres bâtiments existants dans la zone d'activités sont conservés.

Les futures constructions et aménagements devront faire l'objet d'une intégration paysagère. L'usage d'essences végétales locales est demandé.»

B. Concernant le démantèlement du site existant

Les documents soumis à cette enquête précisent que : « *L'emprise actuelle du centre commercial sera désimperméabilisée.* » (Cf. ci-dessus)

Notre association recommande sur ce point :

- **des engagements précis sur la valorisation et de réemploi des éléments du revêtement désimperméabilisé, si possible au-delà du seuil minimum fixé par la loi².**
- **de viser un coefficient d'imperméabilisation inférieur à 40%.**

Concernant la mise en œuvre des travaux, notre association recommande :

² Objectif de 70% de valorisation matière des déchets non dangereux du Bâtiment et des Travaux Publics en 2020 fixé par loi de transition énergétique 2015 et directive-cadre européenne du 19/11/2008.

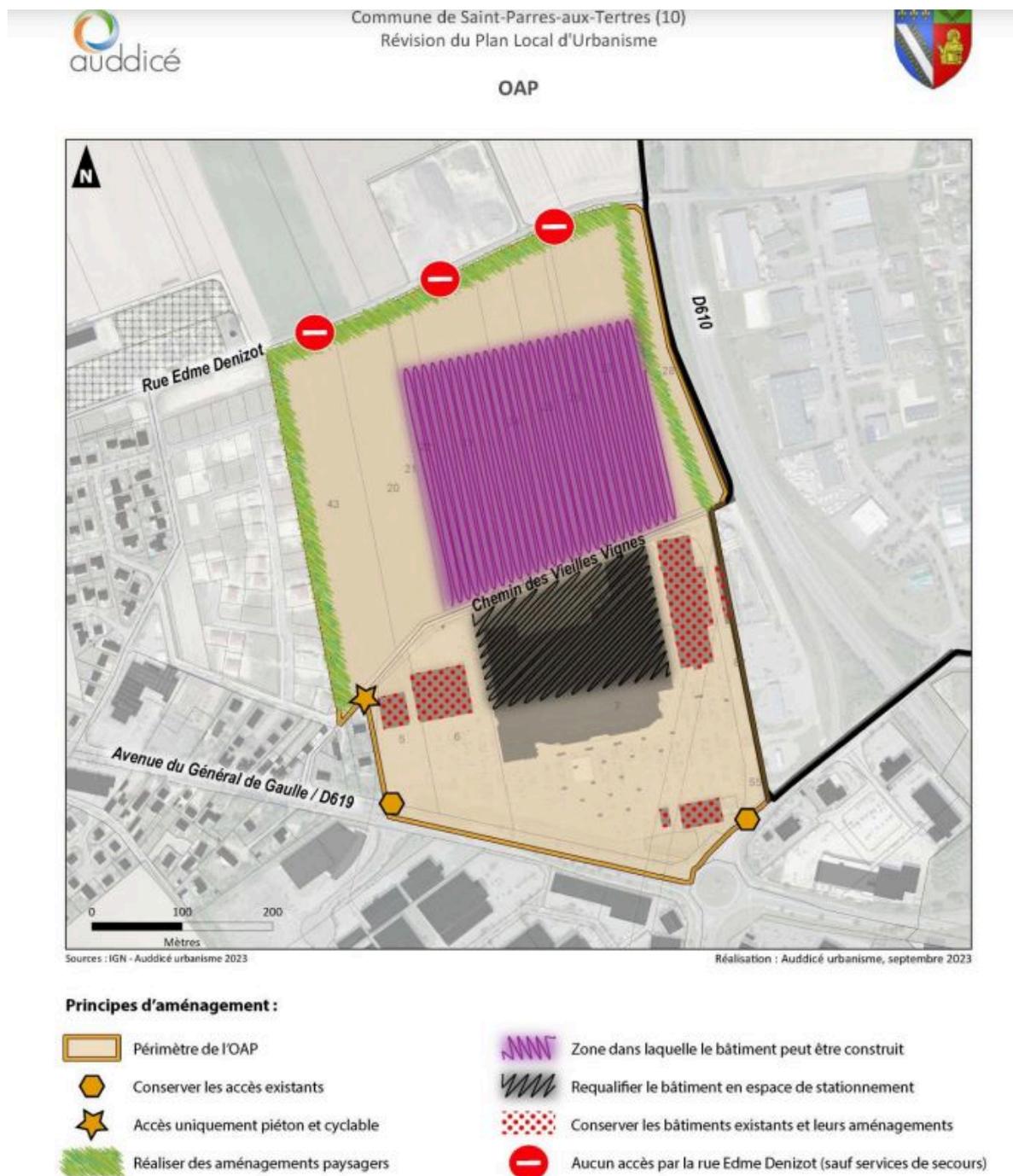
- de prescrire le réemploi / la réutilisation dans le programme du projet et définir dans l'appel d'offre un lot dédié à la déconstruction.
- d'intégrer le réemploi dans les documents d'exécution, CCTP et DCE.

Nous constatons l'absence d'évolution du parking actuel du Leclerc dans l'OAP.

Concernant le stationnement, notre association recommande :

- la débitumisation de l'espace de stationnement avec l'utilisation de matériaux poreux permettant de viser un coefficient d'imperméabilisation proche de 50% ;
- la création d'un îlot de fraîcheur par des plantations d'arbres, de création d'espace public, de mise en place de système pour gérer les eaux de ruissellements (massifs de pluie comme à Lyon, noue paysagère...)

C. Concernant la reconstruction



Sur le document ci-dessus, il est indiqué la volonté de « requalifier le bâtiment en espace de stationnement ». Par ailleurs, Monsieur le Maire a déclaré : « il ne peut pas y avoir d'extension de l'enseigne puisque nous avons repris tous les éléments du SCoT »³. En conséquence, la création de nouveaux espaces de stationnements n'est pas cohérente avec

³ Est Eclair du 26/02/2024

le projet. L'intérêt de cette orientation semble être de proposer des stationnements en proximité directe avec le bâtiment reconstruit (cf schéma ci-dessus de l'OAP). Or, une importante surface de parking existe déjà⁴.

Notre association demande que des éclaircissements soient apportés sur la cohérence entre les prescriptions du SCoT (reprises par le maire) et les objectifs de cet OAP.

S'agissant encore des : « *Espace de stationnement* », l'absence d'orientations concernant les espaces de stationnements est préoccupante pour la qualité environnementale du projet et le bien-être des usagers (le parking actuel étant un important îlot de chaleur, sans ombre, avec un revêtement emmagasinant fortement la chaleur).

Notre association demande :

- **La prise en compte du besoin d'îlot de fraîcheur dans le futur projet de manière concrète.**
- **L'intégration d'ombrières photovoltaïques sur au moins 50% des surfaces concernées par le stationnement**
- **de qualifier davantage : « *les aménagements paysagers* » en frange du projet pour conserver le cadre de vie des habitants des quartiers adjacents. Par exemple : « *Plantation d'une haie dense aux essences bocagères* », « *création de merlon paysager avec les matériaux excavés* », afin de mieux prendre en compte le contexte résidentiel d'implantation du projet**
- **d'inclure des stationnements vélos couverts dans le projet**

Nous notons et regrettons l'absence de notions de surfaces minimales d'imperméabilisation (coefficient biotope). Sur ce point, **notre association recommande :**

- **d'inclure un coefficient biotope au projet pour déterminer des surfaces perméables de qualité et en quantité suffisante** (Voir exemple : Ecoquartier des Tauxelles)

⁴ Pour avoir du stationnement à côté du Leclerc, il suffit de laisser le bâtiment à son emplacement actuel.

Le règlement des zones UYd et 1AUyD issues du PLU

« 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1.4 Emprise au sol 10% de la surface du terrain devra être non-imperméabilisée ou éco- aménagée. Dispositions particulières pour les secteurs concernés par le risque inondation par remontées de nappe phréatique, sources ou eaux de ruissellement : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface du terrain. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

2.4 STATIONNEMENT

« Les aires de stationnement peuvent être non-imperméabilisées ou éco-aménagées. Elles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement et aux voies ne peuvent être comptées comme espace vert. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain. Un écran végétal doit être constitué autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle. »

Notre association recommande au vu de l'ampleur du projet :

- **Un coefficient biotope doit être établi pour déterminer quel(s) type(s) de surface éco-aménageable est souhaitée ;**
- **des espaces publics plantés et/ ou arborés et pas uniquement des pelouses nues ;**
- **La perméabilité des aires de stationnements doit être imposée dans le projet du Leclerc et pas uniquement invoquée comme possibilité pour assurer la gestion des eaux de ruissellements et la qualité paysagère et environnementale ;**
- **La mise en place, sur le bâtiment reconstruit, de panneaux solaires sur le toit ou traitement de la toiture pour limiter les effets d'îlots de chaleur urbains (peinture blanche, matériaux ...) ;**
- **La mise en place des aménagements, des plantations, des matériaux etc. permettant de gérer les eaux de pluie.**

D. Liens avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les demandes effectuées concernant l'OAP et le projet de la zone d'activités commerciales s'inscrivent également dans le PADD de la commune de Saint-Parres-aux-Tertres :

- CHAPITRE 1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'HABITAT ET D'URBANISME

1.6 Prendre en compte les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances

Préserver la commune du risque inondation

Tenir compte de l'aléa remontée de nappe phréatique

- CHAPITRE 4. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIES ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

4.2 Développer, prioritairement, les énergies renouvelables, sur les constructions nouvelles et existantes

E. Exemples

De façon globale, ce projet peut et doit être encadré de façon plus rigoureuse. Des exemples existent d'ailleurs sur le territoire de l'agglomération. Ils doivent être des sources d'inspiration pour améliorer ce PLU.

Plan Local d'Urbanisme - Modification simplifiée n°8 – Approuvée le 30 mars 2023 – Le quartier des Tauxelles.

« Principe général :

Reconstruction et requalification d'un quartier composé au sud (entre le boulevard Danton et la rue Gaston Billotte) de friches industrielles et au nord (entre la Rue Billotte et la rue Brocard) de terrains à aménager et valoriser. »

« Surfaces éco-aménageables : les espaces de circulation, de stationnement seront majoritairement traités en surfaces éco-aménageables pour améliorer l'infiltration des eaux de pluie et une adaptation au changement climatique. La végétalisation des sols et la plantation d'arbres limitent le ruissellement, atténuent les îlots de chaleur et le bruit, améliorent la qualité de l'air, participent à la biodiversité, ... »

Un coefficient de biotope (CBS) est fixé afin de permettre une gestion optimisée de l'eau pluviale à la parcelle et de réduire l'impact des constructions dans leur environnement. Le coefficient de biotope est défini par une fiche technique de l'ADEME (Cf fiche technique sur la biodiversité). Pour l'habitat collectif, le taux devra respecter un CBS de 0.4. Pour l'habitat individuel, le taux devra respecter un CBS de 0.5. »

Il nous semble pertinent dans le cadre de cette révision de :

- reprendre le système de « Principe général » pour établir un projet porteur d'un îlot de fraîcheur, de principes de réemploi et de limitation des ressources (matériaux, eau, ...)
- d'appliquer ces notions de surfaces éco-aménageables et de coefficient de biotope au futur projet du Leclerc

Exemples de parking perméable sur l'agglomération troyenne (Parking Lidl rue L. Morin, Parking du Cinéma Utopia, Plantations et noues CC Be Green)





En souhaitant que ces recommandations puissent être prises en compte, nous vous adressons nos salutations les plus cordiales.

P. HOUPLON - Président d'Aube-Durable

Handwritten signature in blue ink.