

## **Note de synthèse**

### Rappel de la procédure

Le conseil municipal a prescrit par délibération en date du 29 juillet 2021 la révision allégée du plan local d'urbanisme.

Après avoir débattu en date du 29 juillet 2021, le conseil municipal a indiqué que la révision allégée du plan local d'urbanisme ne modifierait pas les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU, au vu des modifications effectuées dans le cadre de la révision allégée.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée du PLU par délibération en date du 7 octobre 2021.

Dans le cadre de la procédure de révision allégée, un examen conjoint des personnes publiques associées s'est déroulé le 6 janvier 2022 au cours duquel des remarques sur le projet ont été émises ci-après. La commune a également reçu les avis de la CDPENAF et de la MRAe ci-après, auxquels elle a répondu.

## Procès-Verbal de l'examen conjoint du 06-01-2022

Monsieur Francis MOREAU de la DDT nous fait part des remarques suivantes :

- D'une façon générale, il convient d'expliquer et justifier davantage les différentes évolutions envisagées dans le PLU par la commune, en rappelant notamment le contexte précis et ses enjeux. En outre, afin d'apporter une meilleure lecture et compréhension du site concerné par la modification projetée et d'en faciliter son acceptation, il est nécessaire d'y ajouter les vues aériennes correspondantes aux vues cadastrales.
- Pour la modification n°1, il s'agit d'exposer l'origine, la nature et/ou l'occupation actuelles des parcelles concernées. Par exemple : présence de "vestiges" de terrain de tennis, de muret, etc. Il conviendrait sans doute de décrire la nature de ces parcelles comme étant une "friche agricole revégétalisée", plutôt que comme une "friche agricole partiellement boisée".
- Concernant la modification n°2, il convient aussi d'expliquer tous ses tenants et aboutissants. En particulier, il convient de décrire précisément le projet communal de plantation en limite ouest de la zone 1Aub. Néanmoins, l'espace tampon paysager doit être conservé sur le schéma. Il convient également d'indiquer l'implantation et l'orientation du bâti, afin de respecter l'organisation dominante du tissu urbain du village (préserver l'harmonie du bâti communal) et ainsi être compatible avec l'orientation 1.3 du DOO du SCoT des Territoires de l'Aube. Le chemin à aménager doit prendre en compte l'ensemble des usagers (voitures, piétons, vélos, etc.).
- Pour la modification n°3, il convient soit de la supprimer, soit de la compléter par les éléments suivants :
  - Compatibilité de l'orientation 1.2 du DOO (et ses deux premiers objectifs) assurée par l'OAP (plutôt que "non concerné")
  - Compatibilité de l'orientation 1.3 du DOO (et son troisième objectif) assurée par le secteur At et ses habitations légères de loisirs (plutôt que "non concerné")
  - Compatibilité de l'orientation 3.2 du DOO (et son premier objectif) assurée par le secteur At, lié au développement de l'activité œnotouristique locale, ainsi qu'à la valorisation de la viticulture locale (plutôt que "non concerné").
- La 4ème modification porte sur une évidence et n'appelle pas de remarque particulière. Toutefois, il conviendra également de corriger cette dénomination dans le tableau des surfaces de zones, en page 75 du rapport de présentation. Il s'agira par la même occasion de corriger dans ce même tableau, la zone 2Aub en 2AU.
- Quant à la 5ème modification (reclassement des parcelles ZV43, ZC317, ZC320, ZR102 et ZR72 en secteur At), soumise à l'avis de la CDPENAF, celle-ci nécessite davantage d'explications sur la nature des "Tiny house" et leurs conditions d'implantations sur les parcelles susvisées. Bien que la hauteur de ces habitations légères de loisirs ne soit pas très importante, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (CU) nécessite la détermination d'une règle de hauteur. Le règlement doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que celles relatives à l'hygiène et à la sécurité. En outre, des vues aériennes ainsi que des photos prises du sol sont nécessaires, afin de se rendre compte de la nature exacte et de l'aspect visuel des lieux d'implantation, ainsi que pour justifier la suppression des EBC (espaces boisés classés) sur les parcelles ZC 316, 317 et 320. Pour mémoire, les parcelles classées en EBC permettent non seulement

de conserver, protéger les boisements existants, mais également de créer des boisements lorsque ceux-ci sont absents.

- Dans le cadre de l'évaluation des incidences de la révision "allégée" du PLU sur l'environnement (en page 23). La phrase suivante : "Les « tiny house », de leur (à remplacer par "du") fait de leur localisation en zone naturelle pourront avoir également un impact paysager sur les milieux naturels avoisinants mais leur nombre sera limité au maximum via le règlement écrit.", puis celle qui suit : "Néanmoins, le bilan des incidences est clairement positif avec une protection très forte des paysages et des milieux naturels." Il conviendrait de supprimer cette deuxième phrase.
- Au sujet du résumé non-technique pour l'évaluation environnementale (en page 25). On lit (au § B.) que : "L'impact du projet de révision allégée du PLU de la commune des Riceys reste mesuré et n'est pas de nature à générer des incidences négatives majeures." Puis il y est précisé que "le bilan des incidences est clairement positif avec une protection très forte des paysages et des milieux naturels." Il convient ici de ne conserver que la première phrase (et de supprimer les deux suivantes).
- Enfin, il y a deux erreurs qu'il convient de corriger dans la notice justificative :
  - en page 4, dernier paragraphe : on lit que "Conformément à l'article L153-34, le projet de révision allégée :
    - Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
    - Sur ce point, depuis la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite "Climat et résilience", les "neuf ans" sont réduits "à six ans". Quoiqu'il en soit, ce point doit être supprimé car il relève de l'article L.153-31 du CU et non de l'article L.153-34 du même code.
  - En page 24, dernière phrase : la mention "PLU de Dosches" doit être remplacée par "PLU des Riceys".
- Recommande d'intégrer les remarques pour la présentation à la CDPENAF.

### La révision allégée du PLU sera complétée sur les points demandés

Madame Claudie LEITZ et Monsieur Guillaume PATRIS du syndicat DEPART nous font part des remarques suivantes :

- Concernant le point de modification n°1, il a été demandé, outre le fait de davantage contextualiser et justifier la notice explicative, d'apporter des précisions sur les surfaces concernées (non indiquées dans la notice) et d'étudier l'extension de la zone A en prenant davantage en compte les questions de relief et de paysage.
- Concernant le point de modification n°2, il a été proposé, du fait de la suppression du principe de front urbain (qui apparaît peu justifiée), de veiller à la limitation des impacts sur le paysage des futures constructions en privilégiant une implantation en partie basse afin d'éviter un effet de surplomb qu'induirait une implantation en partie supérieure de relief (ce principe pouvant être traduit de manière littérale dans l'OAP).
- Concernant le point de modification n°5, il est bien de profiter du procès-verbal pour restituer l'ensemble des éléments explicatifs apportés par la commune et permettant de mettre en avant tous les aspects ayant présidé à la réflexion et permettant d'inscrire le projet en cohérence avec les enjeux du territoire :
  - objectifs de valorisation des patrimoines, des identités et des terroirs dans le cadre d'une forme d'éco-tourisme au plus près de la nature et des

- paysages viticoles de Champagne, au sein de la zone d'engagement du patrimoine mondial de l'UNESCO ;
  - terrains situés en pied de coteaux viticoles, bénéficiant pour la plupart d'un arrière-fond boisé à même de faciliter l'intégration des petites structures d'hébergement ;
  - aucun des sites localisé dans l'une des ZNIEFF délimitées sur le finage communal, même si certains se trouvent à proximité immédiate ;
  - accessibilité permise par les chemins d'accès aux parcelles cultivées et tournières existantes ;
  - conception et fonctionnement des structures ne nécessitant aucun raccordement eau ou électricité...
- Outre la nécessité de réglementer les dispositions relatives à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions en zone At, il a été précisé le besoin d'encadrement de l'aspect extérieur des constructions notamment en matière de couleurs et matériaux (Cf fiche-outil « L'intégration du bâti agricole et viticole dans le paysage » page 3 du Syndicat DEPART). Si des exemples de "tiny-house" sont intégrés à la notice afin d'illustrer ce type d'hébergement, il conviendrait de choisir des visuels utilisant la palette de teintes du bâti traditionnel ou des paysages locaux, et privilégiant une installation à l'écart des zones de circulation en profitant des franges boisées existantes.
- Nécessité d'intégrer à la notice des extraits de photographie aérienne, de cartographie type IGN faisant apparaître les courbes de niveau, et de photographies des sites concernés, afin de permettre une meilleure lecture et compréhension.
- Manque important de justification du projet de révision allégée dans la notice.
- Manque de réglementation, en particulier par rapport à la modification n°5, il faut réglementer les règles d'implantation et de construction, ainsi que la surface de plancher (moins de 20 mètres carrés pour une tiny-house).
- Valoriser l'importance du projet (maisons et coteaux de Champagne, œnotourisme...).
- Préciser le fonctionnement et le raccordement aux réseaux. Le Maire précise qu'il n'aura pas besoin pas besoin d'être raccordé aux réseaux.
- Bien s'assurer de ne pas être dévalué par le porteur de projet.
- La manière dont est présentée la compatibilité peut porter à confusion, il faut justifier par rapport au projet de révision allégée ; la compatibilité du projet de PLU devrait se faire dans le cadre d'une procédure plus importante.
- Pour ce qui est de la modification n°2 concernant l'OAP de la zone 1AU, il faut justifier davantage, en particulier par rapport à la suppression du front urbain, ainsi que l'espace paysager tampon.
- Toujours concernant la modification n°2, ne pas dire que le fait d'imposer une densité minimale de 10 à 12 logements à l'hectare rend cette dernière compatible avec le SCoT car il n'impose pas de densité mais recommande une optimisation foncière, passant notamment par une densification des dents creuses.
- Enfin, si la commune souhaite retirer l'espace tampon paysager du périmètre et l'implanter autour, il est recommandé de le maintenir affiché en zone A sur le schéma de principe car le fait de le supprimer va à l'encontre du PADD.
- Il faudra revoir la compatibilité de la révision allégée avec le SCoT, et justifier plutôt par modification qu'à partir du tableau du DOO.

#### La révision allégée du PLU sera complétée sur les points demandés

Madame Alix PRODHON de la Chambre d'Agriculture nous fait des remarques suivantes :

- Les Maisons de Champagne sont-elles reconnues comme une activité viticole, le Maire précise que oui.
- Comment sera organisé le stationnement. Le Maire, précise que ce sera limité à 2 voitures maximum et qu'aucun terrassement ne sera apporté.
- Parler des enjeux agricoles et forestiers.
- il serait bien de proposer des documents de type ortho-photos/ carte IGN complémentaire aux cartes cadastrales ce qui permettrait une lecture plus aisée des documents.

#### La révision allégée du PLU sera complétée sur les points demandés

Madame Catherine MONNIER de l'INAO nous fait part des remarques suivantes :

- Confirme que les secteurs At se situent en dehors de la zone AOC.
- Bien règlementer les règles de hauteur et d'implantation des tiny-house au sein des secteurs At.

**La révision allégée du PLU sera complétée sur les points demandés**

### Avis de la CDPENAF

Monsieur le Maire,

Suite à l'arrêt de la révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Je vous informe que la CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité lors de la réunion du 24 janvier 2022 au regard de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme sous réserve des compléments à apporter au règlement écrit concernant l'aspect extérieur des constructions prévues en secteur At notamment en matière de couleurs.

Conformément aux dispositions de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, le présent courrier devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**La révision allégée du PLU sera complétée sur les points demandés.**

**Avis de la MRAe****2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur**

Lors de l'élaboration de son PLU, la commune de Les Riceys n'était pas encore couverte par le SCoT des Territoires de l'Aube. Ce dernier a été approuvé le 10 février 2020. La révision allégée n'analyse pas l'articulation et la compatibilité de l'ensemble du PLU avec ce document intégrateur, seule la compatibilité de la révision allégée a été étudiée au regard des orientations du SCoT.

L'OAP n°3, modifiée par la révision allégée (**modification n°3**), impose dorénavant une densité minimale de 10 logements par hectare, ce qui n'était pas inscrit dans la version antérieure de l'OAP. La compatibilité avec les objectifs du SCoT « *préservé les morphologies urbaines et villageoises* » et « *se développer de manière adaptée et proportionnée* » est ainsi assurée, selon le dossier, par cette disposition. Néanmoins, l'Ae rappelle que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, document opposable, ne fixe aucun objectif de densité mais indique seulement une fourchette de densité résidentielle nette qui est large, variant de 10 à 50 logements par hectare en fonction des territoires. Le DOO permet aux communes de retenir la densité la plus basse, ce qui est le cas pour la commune de Les Riceys.

**L'Ae, dans son avis sur le SCoT des Territoires de l'Aube<sup>18</sup>, recommandait « d'indiquer dans le DOO des objectifs de densité déclinés selon l'armature urbaine » et dans son avis sur le PLU de Les Riceys « de rechercher une plus grande densité urbaine, en prenant en considération une hypothèse minimale de 15 logements/ha ». Cette dernière recommandation est valable également pour la présente procédure.**

L'évaluation environnementale indique que les autres orientations et objectifs du SCoT ne sont pas concernés par la procédure de révision allégée.

L'Ae regrette qu'à l'occasion de la révision allégée du PLU, l'articulation de l'ensemble du PLU n'ait pas été étudiée pour le rendre compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

**L'Ae recommande de mettre en compatibilité l'ensemble du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube.**

**La compatibilité de la révision allégée du PLU avec le SCoT sera rectifiée et réajustée.**

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

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

La **modification n°2** qui concerne l'OAP n°3 prévoit un découpage de la zone à urbaniser 1AU avec une partie nord sectorisée pour accueillir une opération d'ensemble de type lotissement programmée (8 lots à aménager) et une partie sud qui ne bénéficie pas encore d'opération d'ensemble et qui pourra être aménagée au coup par coup.

Pour rappel, le PLU qui vise les 1 500 habitants à l'horizon 2030 (soit 180 habitants supplémentaires), prévoit 2 zones à urbaniser sur son territoire : une zone 1AU (OAP n°3) de 1,2 ha et une zone 2AU (urbanisation à long terme) de 1,7 ha (OAP n°2). Il prévoit également l'urbanisation de dents creuses (5,7 ha) au sein de l'enveloppe urbaine à destination résidentielle et d'activités.

Ainsi, le total de la consommation foncière prévue dans le PLU est de 8,7 ha, dont :

- 6,1 ha pour de l'habitat en vue d'accueillir 80 logements (3,2 ha en U (dents creuses), 1,2 ha en 1AU et 1,7 ha en 2AU) ;
- 2,6 ha pour des activités en secteur U (en extension).

L'Ae souligne positivement l'objectif de la commune d'accueillir des activités par densification de l'enveloppe urbaine.

Concernant les logements, l'Ae rappelle que dans son avis sur le PLU arrêté en 2017, elle recommandait de « revoir la détermination et le dimensionnement des zones d'extension urbaine en s'appuyant sur des hypothèses de croissance démographique plus proches de la réalité observée et en recherchant une plus grande densification de l'enveloppe urbaine et une mobilisation des logements vacants ».

Or, elle relève que le projet de révision allégée du PLU qui porte sur les logements ne déploie aucun objectif de mobilisation des logements vacants alors qu'ils représentent près de 22 % des logements, soit 188 logements en 2018, ce qui est un chiffre très important (en général, il est considéré qu'un taux de vacance de 4 à 5 % - soit 43 logements vacants - suffit à assurer une rotation satisfaisante du parc de logements). Un taux de vacance important entraîne une dégradation des bâtis et du cadre de vie de la commune et par conséquent une baisse de son attractivité.

Selon l'Ae, la remise sur le marché de ces logements, avec si besoin réhabilitation, démolition de certains bâtiments, voire fusion de plusieurs logements pour répondre aux attentes de nouveaux habitants, permettrait de valoriser le bourg, limiter les émissions de gaz à effet de serre par rapport à des constructions neuves et économiser des terres agricoles ou naturelles.

C'est pourquoi, au vu de l'évolution démographique qui continue de décroître (-1,2 % entre 2013

et 2018) et du nombre de logements vacants qui augmente toujours et qui dépasse largement le besoin de logements nouveaux estimé par la commune, et du potentiel significatif de densification du bourg dans les dents creuses, l'Ae s'interroge une nouvelle fois fortement sur le maintien de cette zone ouverte à l'urbanisation. Il en est de même pour la zone 2AU.

La révision allégée pourrait être l'occasion de tenir compte des recommandations précédentes de l'Ae et de revoir les projets de développement en extension au regard de l'évolution démographique depuis 2017 et de l'importance des logements vacants qui ne font toujours pas l'objet d'une politique de mobilisation et de valorisation.

**L'Ae renouvelle sa recommandation à la collectivité, formulée en 2017, de tenir compte des réalités démographiques du territoire et de prioriser les possibilités de renouvellement urbain (mobilisation prioritaire des logements vacants et densification des dents creuses) avant toute ouverture à l'urbanisation.**

Par ailleurs, concernant la **modification n°4**, il est à noter que les zones ouvertes à l'urbanisation sont nommées 1AU et 2AU dans le règlement écrit. Sur le règlement graphique de la révision allégée, la zone 1AUb a été renommée 1AU afin d'être en cohérence avec le règlement écrit. Il aurait été judicieux, pour la cohérence d'ensemble, de renommer également la zone 2AU, qui est la seule zone ouverte à l'urbanisation à long terme et qui reste identifiée en tant que 2AUb sur le règlement graphique.

**La demande concernant les logements vacants et la densification ne sera pas prise en compte**

**La zone 2AUb sera renommée 2AU.**

### 3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité

Le territoire de la commune des Riceys comprend plusieurs milieux naturels remarquables, concernés par des zonages de protection et d'inventaire :

- une zone Natura 2000<sup>19</sup>, issue de la Directive Habitat-Faune-Flore : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Pelouses et forêts du Barséquanais ». On trouve 6 secteurs sur le territoire communal ;
- 3 ZNIEFF<sup>20</sup> de type 1 : « Pelouses et Pinèdes de Paulin, Frolle et Champ Gillant aux Riceys », dont certaines pelouses sont très dégradées (parcours de moto-cross) ; « Pelouses et pinèdes de Champon, Chanzeux et Pouleret aux Riceys » qui a été affectée par l'extension du vignoble ; « Pelouses du Devois et de Saint-Claude aux Riceys ». Les périmètres de ces ZNIEFF englobent en partie les secteurs du site Natura 2000.

On trouve également des zones humides et à dominante humide, notamment dans la vallée de la Laignes, des ensembles boisés remarquables et relictuels ainsi que des espaces naturels au sein du vaste finage agricole et viticole, tels que des vergers et des bosquets.

Ces milieux naturels sont classés en zone naturelle dans le PLU des Riceys, le site Natura 2000 et les zones humides bénéficiant d'un zonage spécifique Np<sup>21</sup> et Nzh<sup>22</sup>. Les boisements sont inscrits en espace boisé classé (EBC) ou en zone N (1 379 ha sont ainsi protégés).

L'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidence de la révision allégée du PLU sur les zones Natura 2000, étant donné que les modifications du PLU ne modifient pas leur périmètre, ni leur classement.

**La modification n°1** qui reclasse 6 parcelles en zone A, initialement classées en zone N, afin de permettre le développement d'une exploitation viticole, est justifiée par le fait qu'il s'agit au départ d'une friche agricole qui s'était partiellement boisée et avait donc été classée en zone N. La surface totale reclassée en zone A n'est pas précisée dans la notice de présentation. De plus, il conviendrait de préciser l'impact de la modification de la surface du sol de ces parcelles sur la faune et la flore présente.

**L'Ae recommande de compléter :**

- **le tableau des surfaces du PLU révisé ;**
- **l'état initial par un inventaire de la faune et de la flore présentes sur les parcelles classées en zone N pour lesquelles le projet prévoit un classement en zone A.**

**La modification n°5** de la révision allégée entraîne également le déclassement de 5 parcelles en zone N pour un reclassement en zone At. Au total, 4 zones sont concernées représentant 1 ha. Ce reclassement permet l'implantation d'habitations légères de loisirs à condition d'être liées à un projet touristique (un projet de « tiny houses » en l'occurrence). Les 4 sites d'implantation sont situés à proximité des vignobles classés AOC et des espaces boisés. Un des sites est d'ailleurs concerné par un espace boisé classé.

L'évaluation environnementale justifie le déclassement de l'espace boisé classé de 3 de ces parcelles par le fait que ces parcelles ne sont -en l'état- pas boisées et qu'il s'agit en réalité de terrains enherbés. L'Ae souligne que ces arguments ne sont pas suffisants, puisqu'un classement en « espace bois classé » peut également signifier une vocation à être boisé ultérieurement. L'évaluation environnementale précise également que le nombre d'habitations est limité dans le règlement écrit à 4 unités par site (soit 16 au total) afin d'éviter toute dégradation de la qualité paysagère des milieux environnants.

**L'Ae recommande de compléter l'état initial par un inventaire de la faune et de la flore présentes sur les parcelles classées en zone N pour lesquelles le projet prévoit un classement en zone At.**

Par ailleurs, la **modification n°2** engendre un autre changement sur l'OAP n°3 du PLU. Il était en effet prévu dans la version antérieure de cette orientation d'aménagement et de programmation qu'un espace paysager tampon soit créé en bordure de la zone 1AU, attenante à une zone agricole, via la plantation d'arbres et d'arbustes (moyennes et hautes tiges). Cette disposition n'a pas été reprise dans la nouvelle OAP n°3. L'Ae relève qu'il s'agissait pourtant d'une mesure de réduction d'impact environnemental prévue dans le PLU : « *objectif de maintien d'espaces favorables à la biodiversité dans les lotissements et des mesures de transitions paysagères en zone AU et U* ». Cette suppression est justifiée par le fait que la commune, propriétaire des parcelles avoisinantes situées en zone A, prévoit d'y implanter des végétaux qui participeront à limiter le risque de ruissellement aux abords de l'OAP.

L'Ae observe que cette justification n'apporte aucune garantie sur la réalisation effective d'un espace planté sur la zone agricole voisine.

***L'Ae recommande de réintégrer l'espace paysager tampon au sein de l'OAP n°3.***

L'évaluation des incidences de la révision allégée sur l'environnement indique que les modifications n'ont pas vocation à générer des incidences négatives majeures sur les milieux naturels et la biodiversité et n'entraînent pas la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation. L'Ae recommande d'étayer cette affirmation par une évaluation des impacts du reclassement des zones classées N sur la base d'inventaires. (cf. recommandations ci-dessus).

**Modification 1 : le tableau des surfaces sera mis à jour. Si possible, l'état initial ou la notice pourra être complété.**

**Modification 5 : si possible, l'état initial ou la notice pourra être complété**

**Modification 2 : l'OAP sera corrigé.**

**Les justifications quant à l'impact des modifications liées à la révision allégée seront davantage détaillées.**