

SCoT

Schéma de COhérence  
Territoriale de la Région  
Troyenne



# Annexe au Rapport de Présentation



*Modification n°1 du SCoT de la région troyenne  
approuvée par délibération du comité syndical du 30 mars 2017*



# Sommaire



## Annexe au rapport de présentation

Présentation du projet .....	3
Modalités d'évolution d'un SCoT et contexte réglementaire de la modification .....	5
Exposé des motifs des changements apportés .....	10
Bilan de la modification .....	14
Pièces modifiées .....	16



# Présentation du projet

Le projet de modification n°1 du SCoT de la région troyenne répond à l'objectif de permettre au secteur Chantereigne-Montvilliers, situé sur le territoire de la commune de La Chapelle-Saint-Luc à l'ouest de l'agglomération troyenne, de poursuivre sa mutation vers une vocation économique et commerciale plus affirmée.

Le quartier Chantereigne-Montvilliers fait l'objet depuis 2008 d'un ambitieux programme de rénovation urbaine. Au sein de ce quartier, le site d'implantation de l'ancien centre commercial, correspondant à l'emprise de la Zone d'Aménagement Commerciale (ZAC) Chantereigne, constitue un secteur attractif à proximité immédiate du pôle commercial structurant de La Chapelle-Saint-Luc reconnu en tant que Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) par le SCoT à l'échelle de la région troyenne.

L'objet de la présente modification est de permettre le rattachement de ce site à la ZACom n°4 de niveau structurant délimitée dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT afin de renforcer la vocation de cette emprise foncière pour accueillir des formats commerciaux supérieurs.

*Carte de localisation de la ZAC Chantereigne et de la ZACom n°4 du DAC (source : BD ORTHO IGN) :*



## Contexte et enjeu du projet

Dans les années 2000, le Grand Troyes, ses communes membres accueillant les plus importants quartiers d'habitat social et les bailleurs sociaux, accompagnés par différents partenaires, au premier rang desquels l'Etat par le biais de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), ont engagé une politique volontariste et de grande envergure de requalification d'ensemble d'un certain nombre de quartiers, dont Chantereigne-Montvilliers.

Sur ce quartier spécifique, un Projet de Rénovation Urbaine (PRU) a été contractualisé en 2008 pour un montant total d'investissement avoisinant les 200 millions d'euros, avec pour objectifs majeurs une

transformation totale du cadre de vie des habitants mais aussi de l'image du quartier par rapport au reste de l'agglomération. Des opérations ont ainsi été réalisées sur les espaces publics, l'habitat, les équipements, les locaux commerciaux...

Dans ce cadre, une intervention essentielle était la démolition du centre commercial totalement obsolète et stigmatisant en frange du quartier et le réaménagement de la parcelle ainsi laissée vacante. Un nouveau centre commercial a donc été construit et les activités déplacées, laissant à l'heure actuelle un bâtiment désaffecté en passe d'être démoli.

L'emprise ainsi libérée, d'une superficie d'environ 8 hectares, devait initialement être intégralement destinée à la construction de près de 500 logements, dont 154 logements sociaux complétés par de l'offre privée. Ce projet initial est apparu par la suite inadapté au regard du marché local de l'habitat, fortement détendu, rendant la programmation de cette opération caduque.

Néanmoins, le secteur est loin d'être dépourvu d'atouts, eu égard notamment à sa dimension et à son positionnement en entrée d'agglomération.

Les partenaires du territoire, conscients de l'enjeu de faire évoluer la destination du secteur, ont souhaité exploiter la mise à disposition d'un cabinet d'experts par l'ANRU pour réaliser un Point d'Étape du PRU Chantereigne-Montvilliers pour approfondir ces

questions et accompagner les partenaires dans la redéfinition de la stratégie du projet de renouvellement urbain.

Le cabinet a notamment mis en avant « un changement spectaculaire » du quartier, très positif en matière de cadre de vie et de services à la population ; mais aussi des retards de mise en œuvre conséquents et des difficultés opérationnelles majeures remettant en cause les programmes : retrait de l'Association Foncière Logement fragilisant la stratégie de diversification de l'habitat, défaut d'attractivité auprès d'investisseurs sur la ZAC, surcoûts liés à l'amiante sur les démolitions des bailleurs sociaux, etc...

Parallèlement, l'expertise du cabinet a mis en évidence l'intérêt du site de la ZAC en matière économique et commerciale, au vu de quatre atouts : sa situation à proximité immédiate d'une sortie de la rocade de l'agglomération, la dynamique très positive engendrée par le nouveau centre commercial (L'Escapade), la disponibilité foncière, et le cadre opérationnel apporté par le dispositif de l'ANRU et la ZAC.

C'est en ce sens que le Point d'Étape, temps de réflexion et de mise en perspective du projet, a dégagé les principes d'une nouvelle stratégie autour de deux axes d'enjeux majeurs. S'agissant de la stratégie habitat : accompagner le renouvellement du quartier et l'évolution souhaitée de son peuplement, garantir le volume de reconstruction sur la commune à court terme, et maintenir un principe de diversification

à moyen terme au-delà des difficultés opérationnelles. En matière d'aménagement et de développement économique : dégager une notion de centralité, réorienter la ZAC vers l'activité économique (relancer l'opération et exploiter les potentialités du site), et construire à moyen terme une nouvelle offre correspondant à des besoins identifiés.

Il a été convenu que le projet urbain devait être abordé à l'aune de deux échelles de temps pour répondre aux enjeux présentés ci-avant : des interventions à court terme par des projets clairement identifiés et un temps d'étude pour préciser les besoins ultérieurs et organiser les opérations à mettre en œuvre à moyen terme.

Cette stratégie en deux temps s'est concrétisée au travers d'un découpage entre les opérations inscrites dans la fin du premier PRU au titre de l'avenant de clôture (nouvelles démolitions par exemple), et celles trouvant leur place dans le projet en cours de définition au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Dans le NPNRU, il s'agit principalement de la ZAC Chantereigne. Il a été ainsi décidé la réorientation de cette emprise pour accueillir de l'activité économique et commerciale, en résonance du centre commercial L'Escapade situé en face, tout en conservant une emprise tournée vers le quartier pour de la construction de logements sociaux.

En conclusion, l'enjeu de ce projet à ce jour est de ne pas rester « au milieu du gué ». En effet, compte-tenu de l'ampleur de l'investissement des partenaires, en premier lieu des collectivités, qui a permis de transformer concrètement le cadre de vie des habitants, il est impératif de parachever la revalorisation de ce quartier, en trouvant la meilleure articulation dans le temps et l'espace pour finaliser le projet urbain intégré.

***Pour rendre ces évolutions possibles, il convient de procéder à la modification du Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT afin d'affirmer la vocation économique et commerciale du secteur en y rattachant l'emprise de la ZAC Chantereigne.***

## Rappel des pièces constitutives du SCoT

Le SCoT de la région troyenne, document de planification stratégique approuvé le 5 juillet 2011, fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement durables à l'échelle du bassin de vie. Il est composé des documents suivants :

- Le Rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO),
- Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Le **Rapport de présentation** expose le diagnostic et l'état initial de l'environnement, il met en lumière les enjeux de territoire et les questions stratégiques, il décrit le chemin de la cohérence territoriale (choix retenus, justifications et incidences) et indique le suivi envisagé.

Le **PADD** présente les défis du SCoT et le projet de territoire.

Le **DOO** fixe les orientations et les objectifs concernant l'organisation de l'habitat, la préservation de la ressource agricole, la protection de l'environnement, la valorisation du développement économique, la structuration de l'offre commerciale, l'optimisation des déplacements...

Le **DAC** quant à lui définit les conditions du développement commercial sur le territoire.

## Modalités d'évolution d'un SCoT et contexte réglementaire de la modification

Les modalités d'évolution d'un SCoT sont régies par les articles L.143-29 à L.143-50 du code de l'urbanisme. Ces articles détaillent les différentes procédures pouvant être menées :

- La révision,
- La modification de droit commun,
- La modification simplifiée,
- La mise en compatibilité ou prise en compte d'un document supérieur,
- La mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général.

Le choix de la procédure à utiliser dépend de son objet et du contenu des changements à apporter au document.

Le SCoT de la région troyenne a été approuvé le 5 juillet 2011 sur le périmètre de 42 communes. Il est porté par le syndicat DEPART (d'Etude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne).

Suite à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, le périmètre du syndicat mixte a évolué afin d'être en adéquation avec les périmètres des intercommunalités, et regroupe aujourd'hui 4 Établissements Publics de Coopération Intercommunale soit 71 communes. En conséquence, le syndicat DEPART devra engager la révision du SCoT pour adopter un schéma couvrant l'intégralité de son nouveau périmètre au plus tard

six ans après l'approbation du document, soit avant le 5 juillet 2017. Une nouvelle évolution du périmètre est également à prévoir suite à la révision du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale.

Une révision du SCoT sera donc engagée à l'horizon 2017 pour reprendre en profondeur le document et l'adapter à son futur périmètre.

*Le présent projet constitue un ajustement ponctuel du document qui peut faire l'objet d'une procédure de modification intermédiaire et permettre l'adaptation du SCoT dans un délai plus court que celui nécessaire à la révision.*

## Justification du choix de la procédure

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, en application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.143-29 du code de l'urbanisme, le SCoT fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public prévu à l'article L.143-16 envisage de modifier le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

La modification s'applique donc par défaut lorsque

la révision ne s'impose pas. C'est l'article L.143-29 qui définit les cas où la révision s'impose, c'est-à-dire lorsque l'établissement public envisage des changements portant sur :

- Les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les dispositions du DOO prises en application des articles L. 141-6 et L. 141-10 (soit : la détermination des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger ; les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ; les objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain) ;
- Les dispositions du DOO relatives à la politique de l'habitat prises en application du 1<sup>o</sup> de l'article L.141-12 (soit : les objectifs d'offre de nouveaux logements) ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

*Une évolution du DAC relative à un rattachement de la ZAC Chantereigne à la ZAC n°4 de niveau structurant n'est pas de nature à changer les orientations du PADD, ni les dispositions du DOO listées par le code et telles qu'elles sont exprimées dans le SCoT de la région troyenne :*

- *Le site n'est pas identifié comme à protéger au titre des espaces naturels et écologiques,*
- *Les objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace correspondent aux enveloppes foncières définies pour le développement de l'habitat ou de l'activité s'appliquant aux seules zones à urbaniser et non aux espaces de renouvellement ou de reconquête en zone urbaine,*
- *Les objectifs d'offre en nouveaux logements sont exprimés dans le SCoT à travers le potentiel d'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2020, que la présente modification n'a pas pour effet de diminuer.*

D'autre part, conformément à l'article L.143-32 du code de l'urbanisme, l'objectif de l'établissement public à travers la modification doit être de modifier le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

*Une évolution du DAC correspond bien à une modification du DOO, le DAC faisant partie du DOO. Dans le SCoT de la région troyenne, le DAC fait l'objet d'une pièce distincte mais a été intitulé « DAC du DOO » afin d'éviter toute confusion sur sa place dans le dossier et sur son caractère d'opposabilité.*

## Modification avec enquête publique

Le code de l'urbanisme opère une distinction entre les modifications qui relèvent de la procédure de modification avec enquête publique et celles qui sont soumises à une modification simplifiée comportant seulement une mise à disposition (article L.143-34 du code de l'urbanisme).

La modification avec enquête publique concerne les projets portant sur des dispositions prises en application des articles :

- L.141-5 : détermination des orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ; des conditions d'un développement urbain maîtrisé et des principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ; des conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers ;
- L.141-12 : définition des objectifs et des principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale (en cas de diminution, c'est la procédure de révision qui s'applique) ;
- L.141-13 : définition des grandes orientations de

la politique des transports et de déplacements et des grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs ;

- **L.141-16 : orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal et définition des localisations préférentielles des commerces ;**
- **L.141-17 : lorsque le DOO comprend un DAAC ;**
- L.141-20 : définition des grands projets d'équipement et de services ;
- L.141-23 : en zone de montagne, les dispositions applicables aux UTN ;
- L.141-24 : chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer dans les communes littorales ;
- L.141-14, premier alinéa : conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés.

Dans les autres cas, le projet peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée, ainsi que lorsque le projet a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

*Une évolution du DAC relative à un rattachement de la ZAC Chantereigne à la ZACom n°4 de niveau structurant concerne bien les dispositions prises en application des articles L.141-16 et L.141-17 et nécessite donc une modification avec enquête publique.*

## Déroulement de la procédure

Les principales étapes de la procédure de modification sont décrites aux articles L.143-33 et suivants du code de l'urbanisme.

### ● Initiative

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public (soit le président du syndicat DEPART) qui établit le projet de modification (pas de délibération de l'organe délibérant).

### ● Notification

Le projet de modification est notifié par le président de l'établissement public au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du code de l'urbanisme (soit localement : Etat, Région, Département, Autorités Organisatrices de Transports, EPCI compétents en matière de Programme Local de l'Habitat, Parc Naturel Régional, organismes consulaires, établissements publics de SCoT limitrophes). Leur avis est joint au dossier d'enquête publique.

### ● Enquête publique

Le projet de modification est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public. Elle est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

- **Modification du projet après enquête**

Le projet peut être modifié à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public ainsi que du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête.

- **Approbation**

La modification du SCoT est approuvée par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public (délibération du comité syndical). La délibération qui approuve la modification du SCoT fait l'objet des mesures de publicité et d'information réglementaires.

- **Caractère exécutoire**

L'acte modifiant le SCoT devient exécutoire dans les conditions définies par l'article L.143-24 c'est-à-dire deux mois après sa transmission au Préfet. Le SCoT exécutoire est transmis aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux EPCI compétents en matière de Plan Local d'Urbanisme et aux communes comprises dans son périmètre. Le SCoT approuvé est tenu à la disposition du public.

*Le projet de modification ne prévoyant pas de réduction des espaces agricoles ou forestiers, il n'est pas soumis à l'avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité et du Centre national de la propriété forestière au titre de l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime.*

*Le code de l'urbanisme offre la possibilité de n'organiser l'enquête publique que sur le territoire des communes concernées. L'enquête peut donc être tenue dans la commune de La Chapelle-Saint-Luc et au siège du syndicat DEPART uniquement.*

## Evaluation environnementale

Conformément à l'article R.104-7 du code de l'urbanisme, les Schémas de Cohérence Territoriale font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification, lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

*Dans le cadre de la présente modification, aucun site Natura 2000 n'existe sur le secteur de projet. Il n'y a donc pas lieu de compléter l'évaluation environnementale qui avait été réalisée lors de la révision du schéma directeur de la région troyenne en SCoT.*

# Exposé des motifs des changements apportés

Le Document d'Aménagement Commercial du SCoT a pour objectif de prolonger et compléter l'orientation du Document d'Orientation d'Objectifs visant à structurer l'offre commerciale en adéquation avec l'armature territoriale, en définissant les conditions d'implantation des commerces. Dans cette perspective, le DAC détermine des critères de qualité et des conditions de développement pour chacun des 4 niveaux de fonction commerciale identifiés par le DOO (métropolitain, structurant, urbain, de proximité).

La délimitation de Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) a été retenue pour les 2 premiers niveaux de fonction commerciale, qui correspondent aux niveaux d'enjeux majeurs à l'échelle du territoire du SCoT dont les impacts en termes de structuration, d'équilibre et d'attractivité des espaces sont déterminants :

- Deux ZACom de niveau 1 (métropolitain) ont été délimitées, l'une constituant l'axe de rayonnement allant du pôle de centres de marques de Saint-Julien-les-Villas au pôle de centre de marques de Pont-Sainte-Marie et au pôle sports / loisirs de Lavau en passant par l'hypercentre troyen, l'autre correspondant au pôle commercial de Saint-Parres-aux-Tertres à l'est de l'agglomération ;

- Trois ZACom de niveau 2 (structurant) ont été délimitées, sur les pôles commerciaux de Barberey-Saint-Sulpice, de La Chapelle-Saint-Luc et de Saint-André-les-Vergers à l'échelle de la partie ouest de l'agglomération.

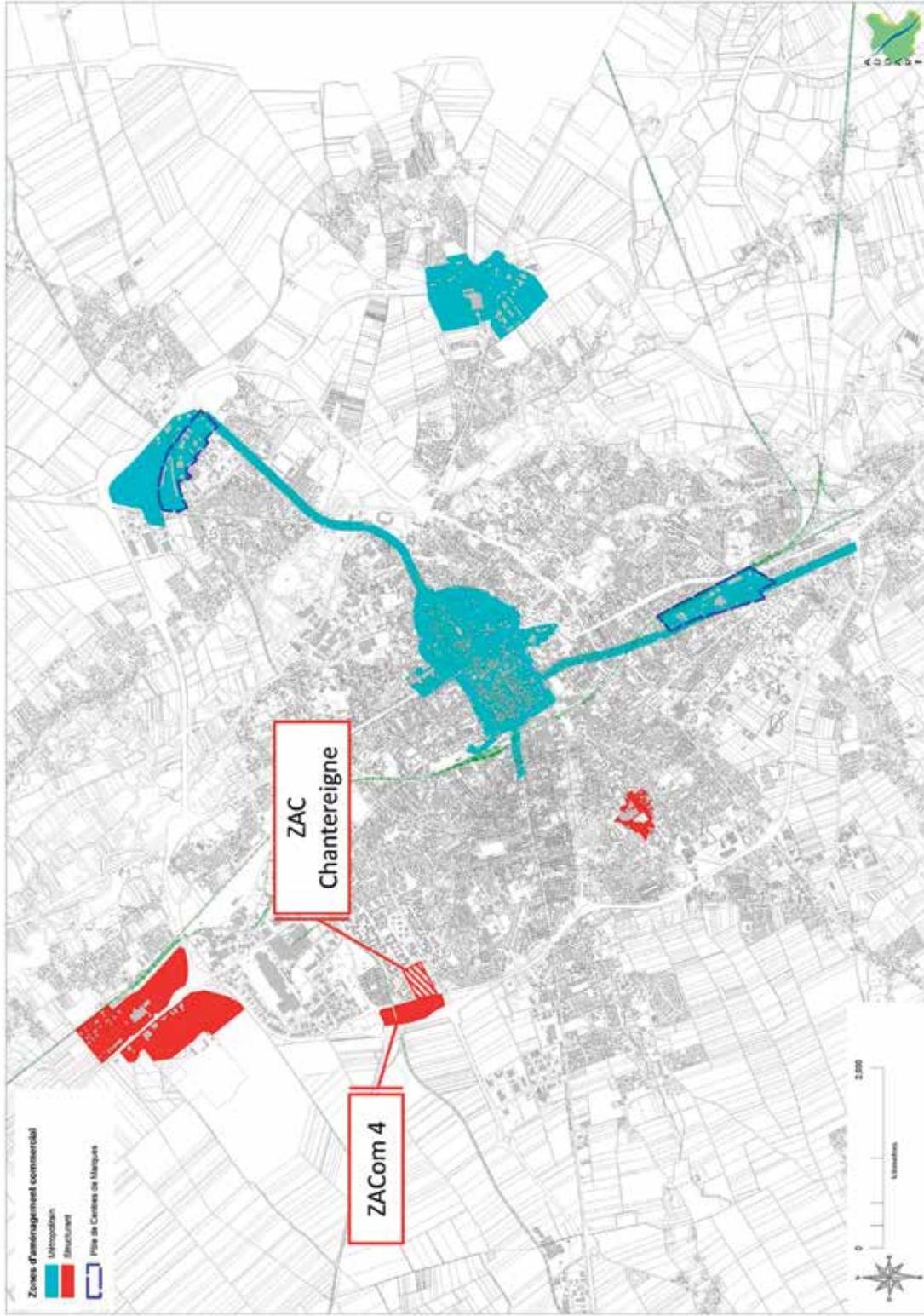
Le projet de modification vise à rattacher l'emprise de la ZAC Chantereigne à la ZACom n°4 délimitée sur le pôle structurant de La Chapelle-Saint-Luc.

*Carte des Zones d'Aménagement Commercial et localisation du site de la ZAC Chantereigne (Page suivante)*

## Rôle dans l'offre commerciale structurante de la région troyenne

L'inscription de l'emprise foncière de la ZAC Chantereigne dans l'offre commerciale structurante de la région troyenne répond à la fois :

- aux enjeux de sa localisation qui apparaît stratégique en façade ouest de l'agglomération, pouvant bénéficier de la dynamique commerciale enclenchée de l'autre côté du boulevard de l'Ouest, et de par la proximité immédiate d'une entrée/



sortie sur la rocade de contournement favorisant l'accessibilité au site,

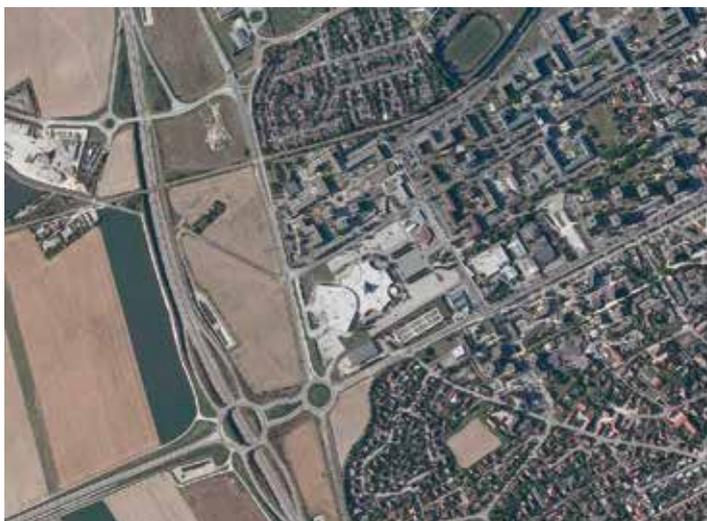
- aux enjeux de son inscription dans un programme de rénovation urbaine, le rattachant ainsi à une politique globale de requalification du quartier visant notamment la diversification de ses fonctions par l'économique.

Ce rattachement à la ZACom n°4 du pôle structurant de La Chapelle-Saint-Luc vient compléter une offre existante sur la partie actuellement délimitée en ZACom, qui a fait l'objet ces dernières années d'un vaste programme d'aménagement commercial dans le cadre de la reconquête des délaissés de la rocade.

En effet, cette ZACom bénéficiait d'un taux de dis-

ponibilité de 100% en 2010 au moment de l'élaboration du DAC, et constituait encore un espace en devenir. Ce taux est passé à 35% en 2014<sup>1</sup> en raison de l'urbanisation d'environ 8 hectares de foncier sur les 13 ha constituant le périmètre de la zone, avec la création du centre commercial l'Escapade sur la partie située au sud de la voie ferrée. Depuis 2014, la partie située au nord de la voie ferrée a fait l'objet de nouvelles implantations commerciales qui sont venues compléter l'offre sur ce secteur. L'ensemble de la ZACom est aujourd'hui occupé à presque 100%. Il apparaît donc logique de permettre la poursuite éventuelle du développement économique et commercial sur ce secteur qui bénéficie d'une bonne dynamique.

*Photographies aériennes 2009 et 2012 (source : BD ORTHO IGN)*



<sup>1</sup> Analyse de l'évolution du foncier disponible en ZACom, Observatoire du SCoT de la région troyenne, numéro 3, année 2014.

Conformément à ce que prévoit le DAC, les commerces et projets de développements commerciaux qui sont susceptibles de s'implanter en ZACom de niveau 2 (structurant) devront respecter les conditions suivantes :

- seuils maximaux autorisés : 10 000 mètres carrés de surface de vente pour les surfaces alimentaires, autres commerces et cellules commerciales ;
- conditions de développement : accès direct ou facilité à la rocade de contournement de l'agglomération troyenne, desserte par les transports en commun urbains, niveaux de stationnement adaptés, insertion urbaine, paysagère et environnementale.

En outre, tout projet doit répondre aux exigences de qualité figurant dans les dispositions générales du DAC, notamment en termes de traitement des fronts urbains commerciaux, de respect de la réglementation en matière de publicité, de préenseignes et d'enseignes, d'accessibilité et de desserte des espaces, de qualité des espaces publics et/ou extérieurs et de minimisation des impacts environnementaux.

## Préservation des équilibres à l'échelle des différentes ZACom

Un rattachement de la ZAC Chantereigne à la ZACom n°4, compte-tenu de son emprise foncière et de sa

localisation, ne porte pas atteinte aux objectifs du DOO du SCoT visant à consolider les fonctions commerciales métropolitaines et structurantes par une orientation de soutien et de complémentarité entre les espaces.

La distribution des différents pôles reconnus par le SCoT, à l'échelle de la partie ouest de l'agglomération troyenne, n'est pas remise en cause par la présente modification. La modification apportée concerne en effet un espace en renouvellement urbain pouvant aujourd'hui être caractérisé comme une friche commerciale majeure, dont la résorption constitue un enjeu fort à la fois en matière d'urbanisme et de qualité du cadre de vie. Il s'agit bien, par la présente modification, de contribuer à la restructuration d'un espace en résonance du pôle commercial structurant existant et non de développer un nouveau site commercial.

Le projet s'inscrit également en cohérence avec les intentions du DAC telles qu'elles sont exprimées dans le projet d'aménagement commercial : « Pour ces pôles [métropolitain et structurants], les intentions sont celles de favoriser une certaine intensité commerciale, c'est-à-dire de renforcer la fonction commerciale avec des critères de spécialisation ou de diversification, et de soutenir en parallèle les conditions de desserte, d'accessibilité et de qualité des espaces dans leur contexte urbain et territorial ».

Le rattachement de l'emprise de la ZAC Chantereigne

gne à la ZACom délimitée par le DAC permettra de conforter l'activité économique et commerciale du secteur dans une logique de diversification de l'offre.

Enfin, sur un plan davantage quantitatif, la modification n'est pas de nature à induire de déséquilibre à l'échelle du territoire. En effet, le pôle structurant de La Chapelle-Saint-Luc représente actuellement environ 7% du foncier délimité en ZACom dans le SCoT et correspondant à des pôles (pôle métropolitain de Saint-Parres-aux-Tertres, pôles structurants de Barberey-Saint-Sulpice, de La Chapelle-Saint-Luc et de Saint-André-les-Vergers), hors axe métropolitain<sup>2</sup>.

L'emprise concernée par le rattachement à la ZACom n°4 correspond à une surface d'environ 10 hectares, délimitée sur les parcelles comprises entre l'avenue Jean Moulin, la rue Theillard de Chardin, l'avenue du Général Sarrail et le boulevard de l'Ouest, afin d'as-

surer une cohérence d'ensemble à l'échelle de l'îlot et en cohérence avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle-Saint-Luc.

Après rattachement de cet espace à la ZACom n°4, le pôle structurant de La Chapelle-Saint-Luc représentera environ 11% du foncier délimité en ZACom, hors axe métropolitain (36% pour le pôle de Saint-Parres-aux-Tertres, 47% pour le pôle de Barberey-Saint-Sulpice et 6% pour le pôle de Saint-André-les-Vergers).

Sur ce dernier point, la philosophie du SCoT et celle recherchée dans le cadre de la présente modification est de ne pas alimenter une logique de concurrence entre les espaces mais plutôt de permettre le positionnement et le renforcement de chaque polarité identifiée dans le DAC en évitant la surenchère du développement sur de nouveaux sites.

<sup>2</sup> Les ZACom 2, 3, 4 et 5 correspondant aux pôles représentent actuellement 194 hectares de foncier, dont 13 hectares pour le pôle structurant de La Chapelle-Saint-Luc.

## Bilan de la modification

Le rattachement de l'emprise foncière de la ZAC Chantereigne à la ZACoM n°4 correspond à environ 10 hectares supplémentaires. Cette évolution représente une augmentation de la surface totale dévolue à l'aménagement commercial de niveaux structurant et métropolitain d'environ +2% (la surface des ZACoM délimitées dans le DAC passant de 456 à 466 hectares), et d'environ +5% hors axe métropolitain (la surface des ZACoM correspondant aux pôles passant de 194 à 204 hectares). Il s'agit donc d'une évolution tout à fait mesurée à l'échelle du SCoT.

L'emprise concernée correspond en outre à un espace de reconquête dans le tissu urbanisé existant, et non à un espace en extension urbaine. L'impact sur la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier est donc nul et ne modifie pas les analyses réalisées dans le Rapport de présentation relatives aux incidences du SCoT sur l'évolution de la consommation d'espace et aux justifications des objectifs chiffrés de limitation.

Au contraire, le réinvestissement de cette emprise permettra de parachever le programme de rénovation urbaine sur l'ensemble du quartier Chantereigne-Montvilliers, contribuant ainsi à la requalification de son image.

***La présente modification vise ainsi à reconquérir un espace en mutation dans le cadre d'un projet urbain global, à renforcer l'attractivité en appui d'une vocation commerciale plus affirmée, à même de répondre aux enjeux d'une plus grande mixité des fonctions urbaines sur ce secteur.***

Pièces modifiées

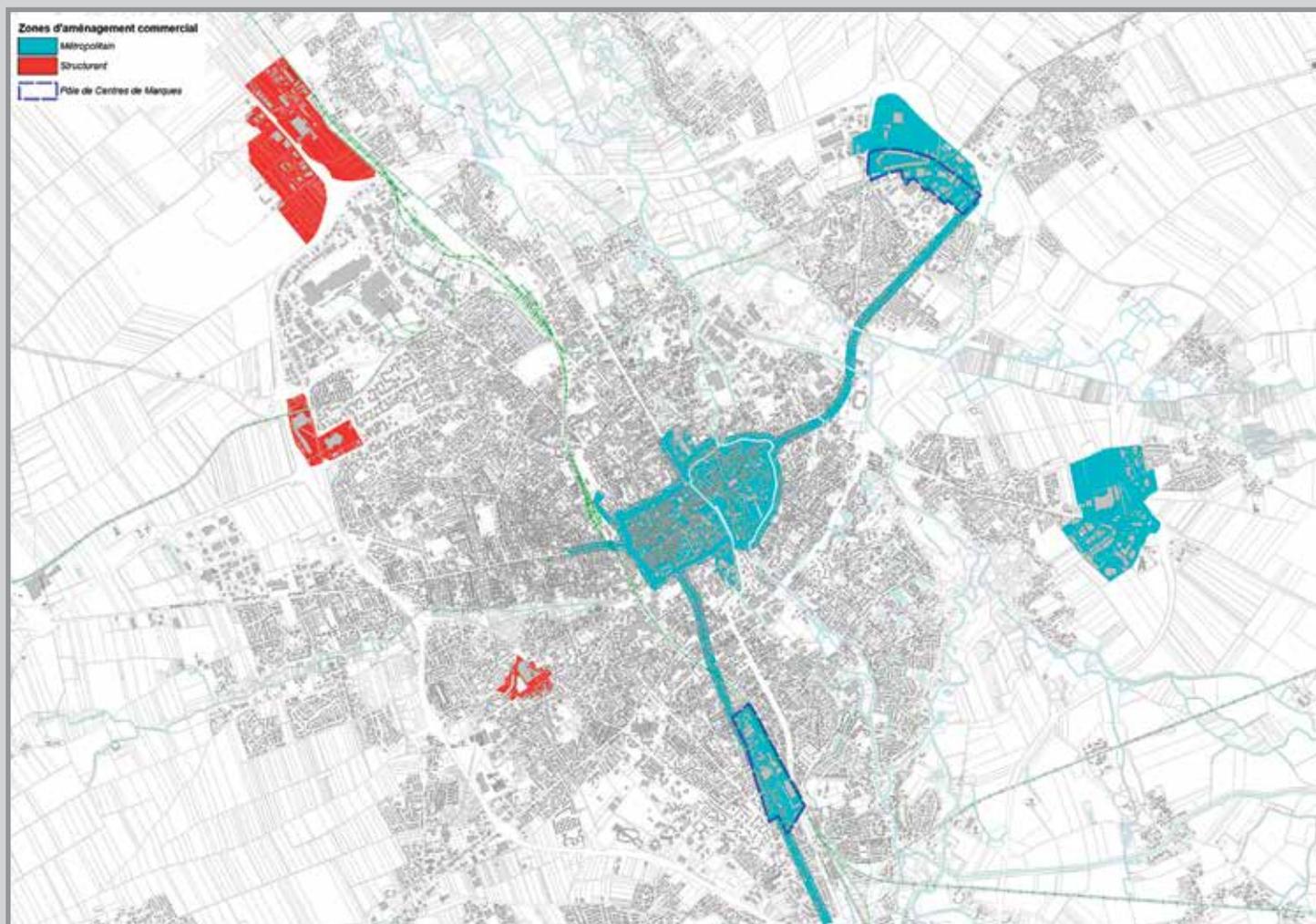
## Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Dans le cadre de la procédure de modification, le Document d'Aménagement Commercial du dossier de SCoT de la région troyenne est modifié. Toutefois, seules les cartes figurant en pages 21 et 33 sont modifiées, les orientations prescriptives du DAC restant inchangées.

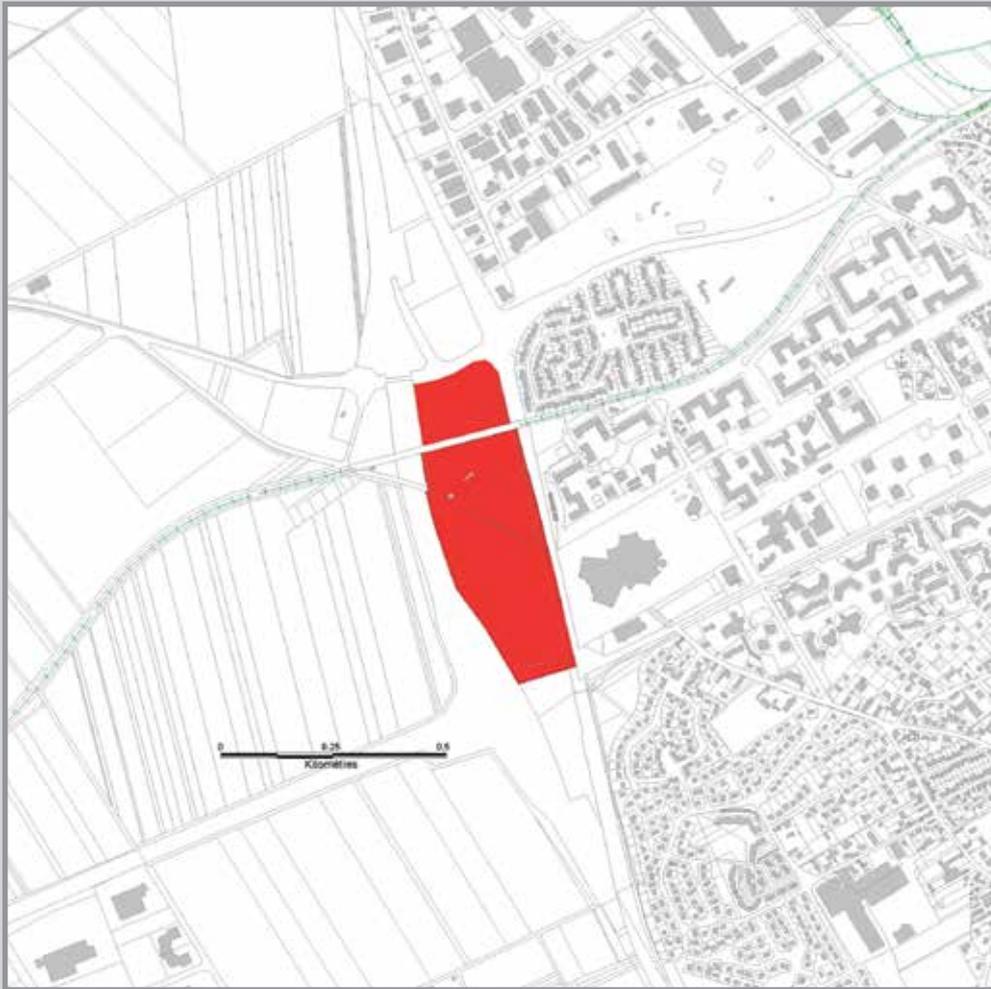
*Carte des Zones d'Aménagement Commercial figurant en page 21 avant modification :*



Carte après modification :



*Carte de la ZACom 4 : Le pôle structurant de La Chapelle-Saint-Luc, figurant en annexe 4 page 33, avant modification :*



*Carte après modification :*



## **Autres pièces**

Les documents Rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables et Document d'Orientation et d'Objectifs ne sont pas impactés par la modification.

Le présent document, intitulé « Annexe au rapport de présentation », constitue une nouvelle pièce insérée au dossier. Il a pour but de présenter l'objet de la modification et d'exposer les motifs des changements apportés, conformément à ce que prévoit l'article R.141-4 du code de l'urbanisme.



**Secrétariat administratif :**

Mairie des Noës - 10420 LES NOËS-PRÈS-TROYES  
Tél. 03 25 74 85 86 - Fax 03 25 74 35 87

**Direction technique :**

28 boulevard Victor Hugo - 10000 TROYES  
Tél. 03 25 71 88 98 - Fax 03 25 71 88 89

[www.syndicatdepart.fr](http://www.syndicatdepart.fr)