



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de La Chapelle Saint-Luc (10), porté par la
Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole**

N° réception portail : 005035/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023 ainsi que du 8 septembre 2025, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 août 2025 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 27 août 2025 et déposée par la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole, compétente en la matière, relative à la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle Saint-Luc (10), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la contribution de l'Agence régionale de santé (ARS) du 25 septembre 2025 ;

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

Considérant le projet de modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle Saint-Luc (12 602 habitants, INSEE 2022) qui consiste à transformer une friche d'activité en un écoquartier ;

Considérant que pour permettre la réalisation de ce projet prévoyant la construction d'environ 70 logements (dont 50 réservés à l'accueil d'une population « seniors » dans des collectifs R+1+C) et d'une petite zone d'activités et de commerces d'environ 1 000 m², une zone urbaine UX, d'une superficie de 2,23 hectares (ha), est reclassée en zone urbaine UCg, qui correspond à une zone urbaine à vocation principale d'habitat, peu dense, située dans le hameau de Fouchy (seul le règlement graphique est modifié) ;

Observant que la zone reclassée fait partie d'une zone d'aménagement global prévoyant environ 180 logements et que cette zone :

- est concernée :
 - par un aléa de remontée de nappe d'eau souterraine ;
 - par des servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau au lieu-dit « Fouchy », faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique datée du 26 mars 1990 ;
 - par des pollutions dues à un ancien site industriel (ancien site ENGIE) ;
- n'est pas concernée par les zones inondables répertoriées dans le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'agglomération troyenne, ni par des zonages environnementaux remarquables ;

Observant que :

- le dossier ne précise pas de quelle façon est pris en compte l'aléa de remontée de nappe d'eau souterraine ; or cette remontée est susceptible de remobiliser les polluants présents dans le sol alors que cette nappe d'eau souterraine est peu profonde et vulnérable aux pollutions et que son état n'est pas connu ;
- des captages sont situés à 800 mètres en aval hydraulique de la zone de projet et alimentent en eau potable une population d'environ 20 000 personnes ; l'incidence potentielle de la modification du PLU sur cette ressource n'a pas été évaluée, sachant qu'au droit du site les eaux souterraines n'ont été investiguées qu'au travers d'un seul piézomètre ;
- si les études réalisées en 2021 concluent à un usage résidentiel des milieux, certains manques ont été relevés par l'ARS dans les études transmises par le présent dossier : hypothèse du transfert des polluants par perméation non considérée, indices pris en compte dans l'Analyse des Risques Résiduels (ARR) inférieurs aux valeurs définies par le ministère en charge de l'environnement, absence d'évaluation dans les eaux souterraines ou dans les gaz du sol de certaines mailles des pollutions et notamment du tétrachloréthylène et du benzopyrène... ; l'ARS n'a par ailleurs pas été informée des travaux de démolition du site ni d'aucuns travaux de dépollution réalisés ;
- certains usages n'ont pas été considérés ni exclus tels que l'implantation d'établissement accueillant des populations sensibles, la réalisation de forages ou puits captant les eaux souterraines ou l'utilisation de ces eaux souterraines à des fins domestiques, l'aménagement de jardins potagers ou la plantation d'arbres fruitiers en pleine terre dans la partie est du site, alors qu'ils pourraient avoir des conséquences sanitaires pour les personnes fréquentant ce site ;

Recommandant de :

- ***prendre l'attache de l'agence régionale de santé (ARS) pour s'assurer de ses attendus relatifs aux sites et sols pollués, afin que ces risques soient pris en compte le plus en amont possible des projets ;***
- ***éviter l'installation d'établissements accueillant des personnes sensibles sur des friches industrielles polluées ;***
- ***garder pour les citoyens la mémoire du traitement de cette friche industrielle en mettant par exemple en place un sous-secteur sur l'ensemble du projet de logements et/ou en rédigeant une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ledit site ;***

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Chapelle Saint-Luc (10) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et doit être soumise à évaluation environnementale par la personne publique responsable**, la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole ;
- en fonction des informations transmises dans le cadre de la présente demande, l'évaluation environnementale **devra notamment porter une attention particulière aux observations et recommandations formulées ci-avant.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole rendra une décision en ce sens. Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 17 octobre 2025

Le président de la Mission régionale
d'autorité environnementale,
par délégation, par intérim



Yann THIÉBAUT