



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Bar-sur-Aube (10)**

N° réception portail : 011004/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Bar-sur-Aube (10) pour la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 22 décembre 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

Bar-sur-Aube est une commune de 4 743 habitants (INSEE 2022) située dans le département de l'Aube. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Région de Bar-sur-Aube qui comprend 27 communes et compte 10 543 habitants, dont près de 43 % vivent à Bar-sur-Aube.

Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020.

L'objectif poursuivi par la commune à travers la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) est d'assurer sa position de bassin économique fort et de maintenir une diversité des fonctions urbaines en mêlant habitat, commerces et services pour attirer une nouvelle population.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la ressource en eau ;
- les risques naturels et anthropiques ;
- le climat, l'air et l'énergie.

La municipalité projette une croissance démographique moyenne d'environ 0,4 % par an avec comme objectif d'atteindre environ 5 000 habitants à l'horizon 2035, soit environ 260 habitants supplémentaires. Pour répondre à cet objectif démographique, la commune estime un besoin d'environ 150 logements sur la période 2020-2035. Aucun logement n'est prévu pour le desserrement des ménages étant donné que la taille des ménages sur la commune est relativement réduite (1,87 personnes par ménage en 2022). Pour l'Ae, cette croissance apparaît élevée au regard de la tendance observée et ce malgré le léger ralentissement de la baisse. Le maintien de la population sur le territoire, voire une légère croissance peut-être attendue avec une variation moyenne annuelle de l'ordre de + 0,1 %, en cohérence avec le SCoT.

La commune envisage la création d'un espace mixte entre activités et habitat ainsi que la reconversion de plusieurs friches et la réhabilitation de logements vacants. Le projet de PLU prévoit ainsi de produire l'essentiel des logements en renouvellement urbain (dents creuses, friches, logements vacants) et une partie en extension de l'urbanisation pour une consommation foncière totale de 11,2 ha (densification et extension). Le développement des activités et équipements est prévu au sein des espaces déjà dédiés.

L'Ae considère que la remise sur le marché de logements vacants est insuffisante (60 logements sur les 430 recensés dans le cadre de l'OPAH-RU²) et attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de maintenir un taux de vacance raisonnable (de l'ordre de 6 %) dans la mesure où un trop grand nombre de logements vacants contribue à dégrader le cadre de vie des habitants et l'attractivité de la commune.

Le PLU prévoit également 2 zones d'urbanisation en extension qui s'insère au sein de la zone urbaine pour la plus grande (6,6 ha) et se trouve en limite de la zone urbaine pour la plus petite (0,7 ha). Le choix de ces zones apparaît justifié mais l'Ae s'interroge sur le maintien de ces zones urbanisables pour de l'habitat considérant l'ensemble des viviers de logements mobilisables (densification, vacance). En outre, aucune échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'est prévu pour leur aménagement.

Les espaces naturels remarquables et ordinaires, ainsi que les zones humides et les éléments de la trame verte et bleue sont pris en compte de manière satisfaisante et bénéficient de protections adaptées dans le règlement du PLU. Néanmoins, des diagnostics complémentaires « zones humides » sont attendus pour les zones destinées à être urbanisées.

² Opération programmée de l'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain.

Par ailleurs, pour une meilleure information du public, l'Ae note que le périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable qui concerne la commune devrait figurer sur le règlement graphique du PLU.

Les risques naturels et anthropiques sont bien pris en compte mais pour parfaire l'information du public il convient de reporter les zones inondables sur le plan de zonage du PLU.

Le projet de PLU ne développe pas d'axe spécifique portant sur l'adaptation du territoire communal au changement climatique, en analysant la vulnérabilité de la commune.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Bar-sur-Aube de :

- ***prévoir une croissance de la population communale plus cohérente avec les tendances observées ces dernières années et, le cas échéant, revoir à la baisse le besoin en logements d'ici à 2035 ;***
- ***affiner l'étude de remise sur le marché de logements vacants en dehors du cadre de l'OPAH-RU afin de réduire davantage la vacance sur le territoire communal ;***
- ***reconsidérer la répartition des logements à produire, en privilégiant le renouvellement urbain (logements vacants, mutation du bâti) et en augmentant la densité de logements appliquée dans les zones en extension. Le cas échéant, prévoir a minima un échéancier prévisionnel d'urbanisation pour les zones en extension, qui pourraient être largement réduite, voire supprimer par ailleurs ;***
- ***matérialiser sur le règlement graphique du PLU les zones inondables inscrites au Plan de prévention du risque d'inondation et classer en zone inconstructible les secteurs inondables situés en zone agricole ;***
- ***analyser la vulnérabilité du territoire communal face au changement climatique et développer un axe stratégique portant sur l'adaptation au changement climatique.***

Les autres recommandations se trouvent dans l'avis détaillé.

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET³ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁴ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁵, SRCAE⁶, SRCE⁷, SRIT⁸, SRI⁹, PRPGD¹⁰).

Les autres documents de planification : SCoT¹¹ (PLU(i)¹² ou CC¹³ à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹⁴, PCAET¹⁵, charte de PNR¹⁶, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

³ Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

⁴ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

⁵ Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

⁶ Schéma régional climat air énergie.

⁷ Schéma régional de cohérence écologique.

⁸ Schéma régional des infrastructures et des transports.

⁹ Schéma régional de l'intermodalité.

¹⁰ Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

¹¹ Schéma de cohérence territoriale.

¹² Plan local d'urbanisme (intercommunal).

¹³ Carte communale.

¹⁴ Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

¹⁵ Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

¹⁶ Parc naturel régional.

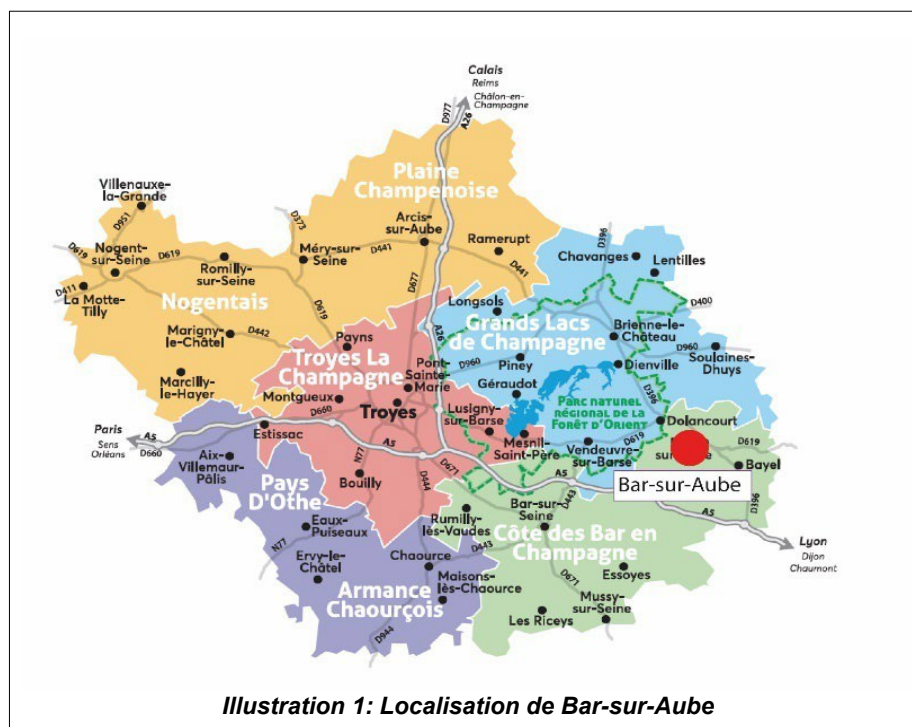
B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet

1.1. La collectivité

Bar-sur-Aube est une commune de 4 743 habitants (INSEE 2022) située dans le département de l'Aube. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Région de Bar-sur-Aube qui comprend 27 communes et compte 10 543 habitants, dont près de 43 % vivent à Bar-sur-Aube.

Elle est couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020¹⁷.



Bar-sur-Aube est la principale agglomération entre Troyes et Chaumont et est historiquement un pôle structurant de l'Aube tant en termes de population que d'emplois. Néanmoins, elle connaît un déclin démographique marqué depuis les années 1970, en lien notamment avec le recul de l'industrie dans la région.

Son territoire s'inscrit dans l'unité paysagère des Plateaux du Barrois et plus précisément dans le barrois viticole. L'activité agricole et viticole occupe d'ailleurs une place prépondérante sur le territoire (~50 %) tandis que les espaces naturels représentent environ 30 % du territoire et les espaces urbanisés 20 %. Le vignoble de la commune bénéficie de l'Appellation d'origine contrôlée (AOC) Champagne et se trouve dans la zone d'engagement du site inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne ».

La commune est traversée par le cours d'eau de l'Aube.

¹⁷ Avis de l'Ae sur le SCoT : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age79.pdf>

1.2. Le projet de territoire

Bar-sur-Aube dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 janvier 2011 et modifié à plusieurs reprises¹⁸. Le conseil municipal a prescrit la révision du PLU par délibération en date du 11 juillet 2023.

L'objectif poursuivi par la commune à travers la révision de son document d'urbanisme est d'assurer sa position de bassin économique fort et de maintenir une diversité des fonctions urbaines en mêlant habitat, commerces et services pour attirer une nouvelle population.

La municipalité projette une croissance démographique moyenne d'environ 0,4 % par an avec comme objectif d'atteindre environ 5 000 habitants à l'horizon 2035, soit environ 260 habitants supplémentaires.

Pour répondre à cet objectif démographique, la commune estime un besoin d'environ 150 logements sur la période 2020-2035 et envisage la création d'un espace mixte entre activités et habitat ainsi que la reconversion de plusieurs friches et la réhabilitation de logements vacants.

Le projet de PLU prévoit ainsi de produire l'essentiel des logements en renouvellement urbain (dents creuses, friches, logements vacants) et une partie en extension de l'urbanisation pour une consommation foncière totale de 11,2 ha (densification et extension).

Le développement des activités et équipements est prévu au sein des espaces déjà dédiés.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale (Ae) sont :

- la consommation d'espaces et la préservation des sols ;
- les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la ressource en eau ;
- les risques naturels et anthropiques ;
- le climat, l'air et l'énergie.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le SCoT des Territoires de l'Aube

Dans l'armature territoriale définie par le SCoT, Bar-sur-Aube est considérée comme un pôle urbain de niveau 1, au même titre que Brienne-le-Château entre autres. Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT indique qu'il s'agit de conforter les fonctions multiples des pôles urbains, de privilégier la localisation des équipements et services en centralité et de favoriser les opérations de requalification urbaine et de revitalisation des centres-bourg. Il détermine des objectifs de logements et des potentiels fonciers pour l'habitat et les activités pour chaque intercommunalité du territoire pour la période 2020 (date d'approbation du SCoT) à 2035.

Pour la Communauté de communes de la Région de Bar-sur-Aube, le DOO prévoit un objectif de 60 à 80 logements par an à l'échelle de l'intercommunalité et un potentiel foncier de 92 à 138 ha pour l'habitat d'ici à 2035. Ce potentiel foncier maximal comprend les zones ouvertes à l'urbanisation en extension mais également le potentiel densifiable ou mutable au sein des zones urbaines.

D'après le dossier, la déclinaison de ce potentiel à l'échelle de la commune de Bar-sur-Aube, au regard de son poids démographique et de son caractère de pôle urbain, serait d'environ 40 ha pour l'habitat pour la période 2020-2035.

Avec un potentiel foncier en densification et en extension d'environ 11,2 ha, le projet de PLU de la commune apparaît compatible avec les objectifs et orientations du SCoT en matière d'habitat.

¹⁸ Modifications simplifiées en 2017, 2018 et 2021.

De même, pour les activités et conformément au SCoT, la définition des zones dédiées à l'activité économique se fait à foncier constant par rapport au PLU avant révision (Cf. point 3.1 ci-après).

Le scénario de développement démographique mesuré à l'échelle du SCoT à l'horizon 2035, se base sur un taux de variation de la population des ménages de 0,1 à 0,2 % par an, et prend en compte des hypothèses différenciées selon les intercommunalités afin d'accompagner les dynamiques des territoires. Le projet de PLU opte pour une croissance de la population de Bar-sur-Aube de 0,4 % par an, en cohérence, selon le dossier, avec les orientations du SCoT.

L'Ae ne partage pas cette conclusion et considère que la croissance de population attendue sur la commune est largement supérieure à celle préconisée par le SCoT.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie 2022-2027

Le dossier rappelle les principales orientations et dispositions du SDAGE en lien avec les documents d'urbanisme et expose les justifications de leur prise en compte dans le projet de PLU de Bar-sur-Aube.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Au préalable, l'Ae rappelle que :

- la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la division par 2 pour les 10 prochaines années du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;
- le SRADDET modifié pour être compatible avec la loi Climat et résilience a été adopté en décembre 2025 par la Région Grand Est et doit être approuvé par le Préfet de région en 2026. Il prévoit dans sa règle n°16, la division par 2 de la consommation d'espace à l'horizon 2030 et attribue des enveloppes maximales de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour chaque territoire SCoT de la région. Ces derniers doivent répartir cette enveloppe de consommation foncière entre les différentes intercommunalités qui les composent.
- Le SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé en 2020, n'est pas compatible avec le SRADDET modifié et adopté en 2025. Il devra se mettre en compatibilité avec ce dernier en 2027 et le PLU de Bar-sur-Aube, en cascade, en 2028.

Le SCoT des Territoires de l'Aube s'est engagé dans un objectif de réduction de la consommation d'espace d'au moins 50 % à l'horizon 2035, s'inscrivant globalement dans l'objectif régional porté par le SRADDET Grand Est (avant modification) de réduire la consommation d'espace de 50 % d'ici 2030 et de 75 % en 2050 par rapport à une période définie par les collectivités.

Le projet de PLU présente la consommation d'Espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la commune entre 2011 et 2021 d'après le Portail ministériel de l'artificialisation et relève une consommation d'espaces de 3,5 ha, principalement alloué au développement de l'activité (2,3 ha)¹⁹.

Avec une consommation d'ENAF de l'ordre de 11,2 ha dont 7,3 ha en extension de l'urbanisation, le projet de PLU de Bar-sur-Aube ne s'inscrit pas dans les objectifs de sobriété foncière de la Loi climat et Résilience.

L'Ae recommande à la commune de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles prévue dans le projet de PLU révisé de manière à s'inscrire par anticipation dans

¹⁹ Selon le site [MonDiagnosticArtificialisation](#) la consommation maximale d'ENAF de Bar-sur-Aube pour la période du 1^{er} janvier 2021 et 31 décembre 2030 est de 1,36 ha, se basant sur la réduction de 50 % de la consommation cumulée du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 (10 ans), soit 2,71 ha.

la trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience, en vue de tendre vers le « Zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050.

Par ailleurs, le dossier présente le bilan du PLU en vigueur et indique que celui-ci définissait 8,3 ha de zones d'urbanisation à court terme en extension de la zone urbaine (1AU). Il prévoyait également plus de 21 ha de zones d'urbanisation à long terme (2AU). Ces dernières, n'ayant pas été réalisées, sont devenues caduques. Au final, sur l'ensemble des zones d'urbanisation prévues dans le PLU, aucune opération d'aménagement d'ensemble n'a été réalisée (seules quelques constructions au coup par coup ont été effectuées). En outre, une réserve foncière pour les activités de 29 ha était également inscrite dans le PLU. L'Ae souligne positivement le choix de la commune de supprimer les zones d'urbanisation inscrites dans le PLU avant révision, soit environ 60 ha.

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

3.1. La consommation d'espace et la préservation des sols

3.1.1. L'habitat

Définition des besoins en logements

Bar-sur-Aube connaît un déclin démographique important après avoir atteint un pic à 7 300 habitants dans les années 1970. Ainsi, la commune a perdu près de 2 500 habitants entre 1975 et 2020. La baisse tend à ralentir, la variation moyenne annuelle de la population se situant autour des - 0,7 % sur la période de 2016 à 2022 (INSEE 2022).

La commune souhaite inverser cette tendance et retrouver une population de 5 000 habitants, soit un gain d'environ 250 habitants d'ici à 2035, ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de + 0,4 %. Pour l'Ae, cette croissance apparaît élevée au regard de la tendance observée et ce malgré le léger ralentissement de la baisse. Le maintien de la population sur le territoire, voire une légère croissance peut-être attendue avec une variation moyenne annuelle de l'ordre de + 0,1 %, en cohérence avec les projections du SCoT.

La taille des ménages sur la commune de Bar-sur-Aube est relativement réduite puisqu'elle est de 1,87 personnes par ménage en 2022. D'après le dossier, il apparaît que la commune a atteint un niveau de taille de ménage suffisamment bas pour que les effets du desserrement des ménages soient très limités sur les besoins en logements. Ainsi, le projet de PLU projette le maintien en l'état de la taille des ménages et n'estime pas de besoin en logements pour le desserrement des ménages.

Les projections de croissance de la population engendrent un besoin de 132 à 150 logements selon le dossier (à noter que ce chiffre varie dans le dossier). Selon l'Ae, le nombre de logement à produire pour accueillir 5 000 habitants serait de l'ordre de 138 logements²⁰ si l'on retient la croissance de la population exprimée dans le projet de PLU, qui apparaît ambitieuse au regard des tendances actuelles.

L'Ae recommande de prévoir une croissance de la population communale plus cohérente avec les tendances observées ces dernières années et, le cas échéant, revoir à la baisse le besoin en logements d'ici à 2035.

La remise sur le marché de logements vacants

Comme l'indique le dossier, la commune compte 430 logements vacants en 2022, soit un taux de près de 15 % du parc immobilier, alors qu'un taux de vacance raisonnable est estimé autour des

²⁰ 4743 habitants et 1,87 pers./ménage en 2022 nécessite 2536 logements et 5000 habitants en 2035 soit $5000/1,87 = 2674$ soit 138 logements nécessaires.

6 %. Le dossier précise que la commune est concernée par une vacance « longue » puisque 320 logements sont vacants depuis plus de 2 ans.

À noter que l'intercommunalité mène une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH – RU) dans le périmètre du centre ancien de la commune de Barsur-Aube jusqu'en 2029. 58 logements ont été fléchés sur le centre bourg pour être remis sur le marché. Le dossier précise que l'écart entre les 430 logements répertoriés et les 58 logements rénovés par l'OPAH s'explique par la difficulté à reprendre certains logements dans le parc actif de la commune dans un horizon de temps raisonnable.

Ainsi, le PLU fixe un objectif de reprise d'environ 60 logements vacants d'ici à 2035. L'Ae considère que la remise sur le marché de logements vacants est insuffisante et attire l'attention de la collectivité sur la nécessité de maintenir un taux de vacance raisonnable (de l'ordre de 6 %) dans la mesure où un trop grand nombre de logements vacants contribue à dégrader le cadre de vie des habitants et l'attractivité de la commune. **Elle signale qu'elle a publié un point de vue qui rappelle ses attentes ainsi que les outils à mobiliser pour résorber la vacance. Elle y souligne notamment l'intérêt d'une démarche intercommunale, en particulier au regard des besoins en ingénierie²¹.**

L'Ae recommande d'affiner l'étude de remise sur le marché de logements vacants en dehors du cadre de l'OPAH-RU afin de réduire davantage la vacance sur le territoire communal.

Potentiel de production de logements en densification et renouvellement urbain

Le projet de PLU tient compte des constructions déjà réalisées depuis 2020, soit 6 constructions pour une surface de 0,6 ha.

La commune a procédé à une analyse des capacités de densification et de mutation au sein des espaces bâtis. Elle distingue les dents creuses (à savoir des parcelles libres entre deux parcelles constructibles) des secteurs en densification (à savoir des îlots sur lesquels il serait possible théoriquement de réaliser des opérations en densification). Cette analyse présente un potentiel d'environ 5,5 ha de dents creuses encore disponibles dans les zones urbaines et 10,3 ha de secteurs mutables et densifiables mais ces derniers peuvent constituer des îlots de verdure et n'ont pas tous vocation à être urbanisés.

Au final, le bilan du potentiel constructible pour l'habitat répertorie 3,3 ha d'espaces potentiellement densifiables pour 40 constructions. L'Ae constate que le potentiel en densification retenu et les choix d'aménagement de la commune ne sont pas expliqués : rétention foncière sur les dents creuses, densités appliquées, critères. Elle relève également qu'aucun potentiel concernant la mutation de bâti existant en logement n'est estimé.

L'Ae recommande à la commune d'expliquer le potentiel retenu en densification au regard de l'analyse des capacités de densification et de mutation (choix d'aménagement, rétention foncière, densités de logements).

La création de logements dans les zones d'extension urbaine

Le projet de PLU prévoit de réaliser la majeure partie des logements sur la partie inoccupée actuellement qui borde la rue de l'Europe et qui s'insère entre des secteurs d'habitat et les zones d'activités au sud (Cf. illustration 2). Il s'agit essentiellement d'emprises agricoles et de friches urbaines mais le site compte également des boisements existants en son centre. Cette zone était auparavant intégrée à la zone urbaine en tant que secteur dédié à l'équipement (UE). Dans la version révisée du PLU, elle est classée en zone urbaine résidentielle UC.

Bien que classée en zone urbaine, cette zone est considérée comme une extension car il s'agit de développer un site résidentiel en l'absence de voiries de desserte et sur un site

²¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/les_points_de_vue_de_la_mrae_ge_document_principal_maj_avril_2025_vf.pdf

d'importance de 6,6 ha. Pour la commune, il s'agit également d'un site de couture urbaine²² puisque tous les pourtours sont urbanisés et dont l'aménagement permettrait de reconnecter différentes parties de la commune.

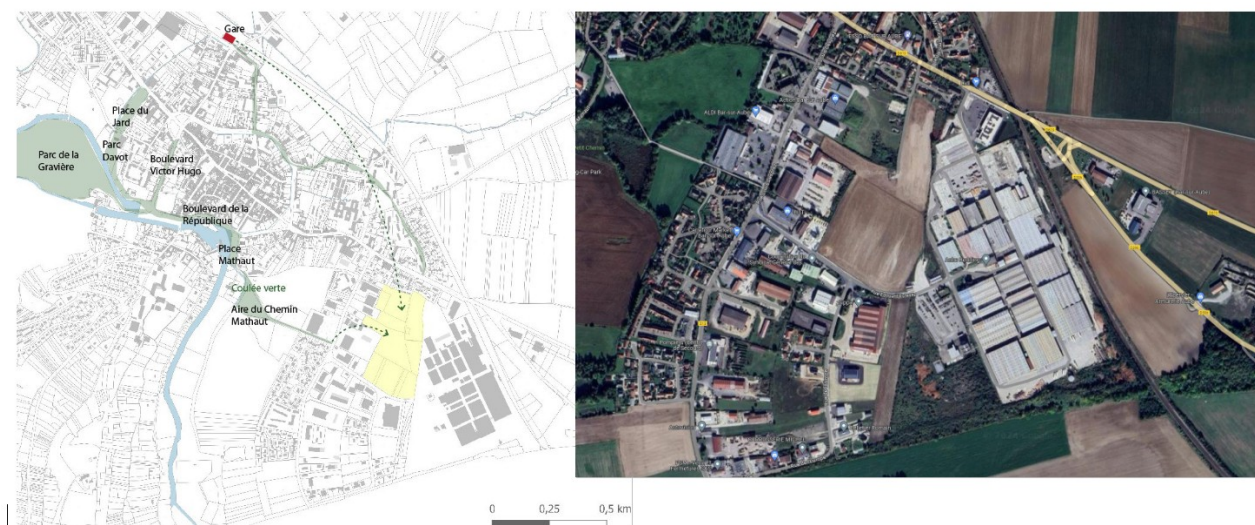


Illustration 2: Localisation de la zone en extension "rue de l'Europe"

L'aménagement de ce site est encadrée par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiant les modalités d'aménagement de l'habitat, des voiries mais également des espaces verts, avec en particulier la conservation de l'îlot boisé identifié au centre.

La commune fait également le choix de définir une zone d'urbanisation future en extension de l'urbanisation (zone 1AU) au sud-ouest du bourg. Cette zone était déjà inscrite en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur mais a été réduite à 0,7 ha.

Le projet de PLU prévoit que ces 2 zones d'urbanisation futures pour de l'habitat puissent permettre la réalisation de 73 logements pour 7,3 ha. Elles prennent place sur des parcelles ne présentant pas d'enjeu écologique.

Les OAP de ces secteurs ne définissent pas de densités applicables mais celles-ci au regard de la surface apparaissent très faibles pour un pôle majeur (environ 10 logements / ha).

Au final, l'Ae constate que considérant l'ensemble des viviers de logements mobilisables (densification, vacance, zones d'extension...), le projet de PLU permet la réalisation de plus de 170 logements²³ alors que le besoin exprimé est de 132 logements. Elle constate également qu'aucun échéancier prévisionnel d'aménagement des zones d'extension n'est prévu dans les OAP.

L'Ae recommande de reconsidérer la répartition des logements à produire, en privilégiant le renouvellement urbain (logements vacants, mutation du bâti) et en augmentant la densité de logements appliquée dans les zones en extension. Le cas échéant, prévoir a minima un échéancier prévisionnel d'urbanisation pour les zones en extension, qui pourraient être largement réduite, voire supprimer par ailleurs.

²² La couture urbaine vise à reconnecter les parties fragmentées d'une ville pour restaurer la continuité du tissu urbain, en atténuant les discontinuités physiques, sociales ou fonctionnelles.

²³ 60 logements vacants remis sur le marché, 6 logements construits depuis 2020, 40 logements à produire dans les dents creuses et 73 logements prévus sur les 2 zones d'extension, soit 179 logements possibles.

3.1.2. Les activités économiques

La commune de Bar-sur-Aube accueille 2 zones d'activités industrielles et artisanales sur son territoire, une entrée de ville au nord dans une zone mixte habitats/activités économiques et une autre en sortie sud dédiée aux industries. Cette dernière comprend des terrains libres de constructions qui permettent le développement potentiel des entreprises installées. Ces zones sont classées en zone UY dans le zonage du PLU.

Des zones à vocation de commerces, de services et tertiaires sont également identifiées dans le plan de zonage (zones UX).

Le PLU, conformément au SCoT des Territoires de l'Aube, délimite un espace de centralité afin de favoriser le développement des commerces et des services de centre-bourg dans un espace défini. Cet espace de centralité est reporté sur le règlement graphique du PLU. Ainsi, en dehors de cet espace et des zones commerciales existantes, qui disposent potentiellement d'espaces libres, la création de nouveaux commerces n'est pas autorisée.

Le développement des activités sur le territoire de Bar-sur-Aube est prévu sur les espaces inoccupés des zones existantes. Aucune zone en extension de l'urbanisation n'est retenue dans le projet de PLU révisé.

L'Ae souscrit à ces mesures.

3.1.3. Les équipements et les services

Bar-sur-Aube dispose d'un ensemble d'équipements et de services qui en font un pôle structurant à l'échelle de son bassin de vie : collège, lycée, cinéma, médiathèque, complexe aquatique, maison de santé et hôpital...

L'objectif de la municipalité est de pouvoir continuer à jouer le rôle de polarité et de centralité en continuant d'entretenir l'offre d'équipements et de services en place tout en permettant leur évolution.

2 zones UE dédiées aux équipements et services sont définies au plan de zonage du PLU. Il s'agit du site de la station de traitement des eaux usées et d'un site de plus grande importance au nord de la ville qui comprend plusieurs équipements publics et de loisirs tels que le club de tennis, le centre aquatique mais également l'aire d'accueil des gens du voyage.

Le PLU ne prévoit pas de zone supplémentaire destinée aux équipements. Les projets seront réalisés sur les terrains restants du secteur UE.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

3.2.1. Les zones naturelles

Les espaces naturels de Bar-sur-Aube se concentrent essentiellement dans les espaces boisés au sud-ouest du territoire, dans les coteaux viticoles, les boisements et haies au sein des espaces agricoles de la partie est du territoire et dans les milieux aquatiques et humides autour de l'Aube et de ses affluents.

Une partie de ces espaces naturels bénéficie de périmètres de protection réglementaire (Natura 2000) et de zonage d'inventaire.

La plupart des espaces naturels de la commune est classée en zone naturelle (N) dans le PLU. L'Ae relève favorablement que ce zonage concerne 100 ha de plus par rapport au PLU avant révision, soit 512 ha dans le PLU révisé.

Les zones Natura 2000

La partie ouest du territoire communal est intégrée dans un site Natura 2000²⁴, il s'agit de la Zone de protection spéciale (ZPS) « Barrois et Forêts de Clairvaux ». L'Ae relève que l'évaluation environnementale évoque ce site en tant que site Natura 2000 Directive Habitat, alors qu'il s'agit de la Directive Oiseaux. Il conviendra de corriger ce point.

En outre, le rapport indique que la commune a fait le choix d'intégrer tous les espaces concernés par le site en zone naturelle (zone N)²⁵, ce qui n'est pas totalement le cas puisque certains secteurs de l'extrémité sud-ouest sont classés en zone agricole constructible (zone A).

L'Ae recommande de classer l'intégralité des secteurs concernés par le site Natura 2000 « Barrois et Forêts de Clairvaux » en zone naturelle ou agricole inconstructible.

Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Bar-sur-Aube est concernée par 3 ZNIEFF²⁶ de type 1 et 2. Celles-ci sont correctement identifiées et présentées dans le rapport environnemental. Elles bénéficient d'un classement en zone naturelle, qui limite strictement les usages des sols, et en zone agricole inconstructible (zone An), ce qui leur offre une protection adaptée.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

Les espaces boisés, les jardins et les vergers et les ripisylves

L'essentiel des espaces boisés du territoire de Bar-sur-Aube est classé en zone naturelle et fait l'objet d'une protection au titre des Espaces boisés classés (EBC)²⁷. Ainsi, tous les boisements situés en zone Natura 2000 et ZNIEFF ont été classés en EBC. En outre, la protection au titre des EBC comprend également les espaces boisés, bosquets, haies des espaces agricoles. Ce sont donc plus de 210 ha qui ont été identifiés en tant qu'EBC à protéger.

Le projet de PLU recourt à l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin d'identifier et de protéger des éléments du patrimoine et du paysage. Sont ainsi repérés au plan de zonage par une trame spécifique les secteurs à préserver, tels que les jardins, vergers et boisements, notamment ceux situés au sein et en périphérie de la zone urbaine, d'une part ainsi que les parcs et espaces publics d'autre part.

S'agissant des vergers et bosquets situés en zone naturelle et agricole, l'Ae relève qu'une protection au titre de l'article L151-23²⁸ du code de l'urbanisme – et non pas au titre de l'article L151-19 – ou en EBC serait plus adaptée.

Les cours d'eau et leurs abords sont intégrés à la zone naturelle ce qui permet de préserver leur ripisylve.

L'Ae souscrit à ces mesures qui permettent de préserver les espaces naturels boisés et paysagers, les éléments de la Trame verte et bleue ainsi que les espaces de nature en ville

Les zones humides

²⁴ Les **sites Natura 2000** constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

²⁵ La zone N correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

²⁶ L'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou offrant des potentialités importantes.

²⁷ Selon les dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

²⁸ **Article L.151-23 du code de l'urbanisme** : « le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Le projet de PLU s'appuie sur la cartographie des zones humides et à dominante humide de la DREAL pour identifier les secteurs humides de son territoire. D'après les données, Bar-sur-Aube n'est pas concernée par une zone humide au titre de la Loi sur l'eau. En revanche, elle est concernée par des zones à dominante humide (par diagnostic et par modélisation), principalement le long des cours d'eau qui traversent le territoire.

L'Ae souligne positivement que les zones à dominante humide (identification DREAL) soient matérialisées par une trame spécifique dans le règlement graphique du PLU. En outre, des dispositions réglementaires pour ces zones sont édictées dans le règlement écrit (limitation des emprises au sol, 70 % des surfaces doivent restées non imperméabilisées, interdiction des remblais et excavations...).

Comme l'indique le dossier, la cartographie DREAL ne se substitue pas à un diagnostic parcellaire de terrain à réaliser pour déterminer la présence et la délimitation d'une zone humide. Néanmoins, ce diagnostic ne semble pas avoir été réalisé sur l'ensemble de la commune et surtout sur les zones destinées à être urbanisées.

L'Ae attire l'attention de la collectivité sur les nécessaires identification et préservation des zones humides avérées après caractérisation pédologique et floristique et en amont de la définition des zonages dans le PLU, pour éviter qu'un porteur de projet constate trop tardivement l'impossibilité de réaliser son projet. **Elle rappelle que les zones humides doivent être diagnostiquées selon les critères définis dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.**

L'Ae a publié le document « les points de vue de la MRAe Grand Est » qui précise ses attentes sur ce sujet et donne des références en matière de zones humides.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- ***procéder à une étude de détermination des zones humides sur l'ensemble des secteurs à urbaniser selon les critères définis dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides ;***
- ***en cas de caractérisation avérée, privilégier strictement l'évitement par un classement en secteur N ;***
- ***en dernier ressort, compenser les surfaces de zones humides détruites.***

3.2.2. Les zones agricoles

La commune souhaite maintenir l'activité agricole sur son territoire et notamment préserver les coteaux et paysages viticoles, qui font l'objet de l'Appellation d'origine contrôlée (AOC) Champagne et qui appartiennent à la zone d'engagement des paysages des « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco. Aussi, le projet de PLU classe 171 ha en zone agricole inconstructible (An) sur les 750 ha classés en zone agricole, ce qui n'était pas le cas dans le PLU en vigueur.

L'Ae souligne positivement ce point.

3.3. La gestion de la ressource en eau

La ressource en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par 2 captages dans la nappe alluviale de l'Aube. Ces derniers sont concernés par un périmètre de protection de captage d'eau potable qui fait l'objet d'une Servitudes d'utilité publique (SUP). Le rapport indique que le périmètre de protection de ces captages s'étend jusqu'aux limites de l'urbanisation actuelle. Le périmètre est reporté sur le plan des SUP annexé au PLU. L'intégralité du périmètre est classé en zone naturelle dans le PLU. Le règlement écrit du PLU mentionne la présence de ce périmètre dans les dispositions applicables aux zones naturelles. En revanche, le périmètre n'est pas reporté sur le plan de zonage du PLU.

En outre, le rapport ne précise pas les aires d'alimentation de ces captages. L'Ae souligne que les périmètres de protection sont relatifs à la gestion de pollutions accidentelles, mais que les aires d'alimentation des captages sont concernées par les risques de pollutions chroniques.

Pour une meilleure lisibilité et assurer la bonne prise en compte du périmètre de protection, ***L'Ae recommande à la collectivité de reporter l'emprise du périmètre de protection des captages d'alimentation en eau potable sur le règlement graphique du PLU. Elle recommande également de préciser les aires d'alimentation de captage qui concernent le territoire communal et de prévoir des mesures de protection de ces aires d'alimentation.***

Le système d'assainissement

Le dossier indique que la commune est raccordée à la Station de traitement des eaux usées (STEU) située sur son territoire. D'après le [Portail de l'assainissement](#), la STEU a une capacité nominale de 15 500 EH (Équivalents/habitants) et une charge maximale en entrée de 8 129 EH (en 2024). Elle est conforme en équipement et en performance.

Le dossier précise que certaines habitations de la commune ne sont pas raccordées à ce réseau et possèdent de ce fait des systèmes d'assainissement autonomes. Ces systèmes sont conformes à 70 %.

Un plan des réseaux d'assainissement est annexé au PLU.

3.4. Les risques et nuisances

3.4.1. Les risques naturels

Le risque inondation

La commune de Bar-sur-Aube est concernée par un risque d'inondation de l'Aube et est soumise au Plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) du Bassin de l'Aube Amont approuvé en 2009. Les documents réglementaires du PPRi sont annexés au PLU. La zone rouge du PPRi a été intégralement maintenue en zone A et N à l'exception de quelques habitations déjà existantes dans la zone. Le règlement écrit du PLU mentionne la présence des zones réglementaires délimitées par le PPRi dans les dispositions des zones concernées. En revanche, les zones inondables ne sont pas matérialisées sur le règlement graphique. En outre, pour l'Ae, les zones agricoles concernées par la zone rouge du PPRi devraient être rendus inconstructible.

La commune est également soumise à un risque de remontée de nappes sur la quasi-totalité des zones urbaines du territoire, comme le montre la carte des zones sensibles présentée dans le rapport. Ce risque est mentionné dans le règlement écrit pour les zones concernées ce que souligne l'Ae. Néanmoins, aucune disposition réglementaire n'apparaît comme l'interdiction des caves et sous-sols dans les zones sensibles.

L'Ae recommande à la commune de :

- ***matérialiser sur le règlement graphique du PLU les zones inondables inscrites au Plan de prévention du risque d'inondation ;***
- ***classer en zone inconstructible les secteurs inondables situés en zone agricole ;***
- ***prévoir des dispositions réglementaires pour limiter le risque d'inondation par remontée de nappe.***

Les autres risques naturels

La commune est également soumise au PPR mouvement de terrain Colline Sainte-Germaine qui couvre les aléas de type mouvements de terrain, éboulements et chutes de blocs et de pierres ainsi que glissements de terrain. Ce PPR a été approuvé en 2018 et est annexé au PLU. Le PPR est mentionné dans le règlement écrit du PLU pour les zones concernées. Les servitudes d'utilité publiques relatives à ce PPR sont reportées sur le plan des SUP. Les zones rouges inconstructibles du PPR sont classées en zone naturelle au plan de zonage.

Les autres risques naturels qui affectent la commune sont faibles (séisme, risque radon et retrait-gonflement des argiles, cavités) et sont bien caractérisés dans le rapport.

3.4.2. Les risques anthropiques et les nuisances

Le territoire communal comprend 12 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Celles-ci sont listées et cartographiées dans le rapport environnemental du PLU. De même, les sites pollués ou potentiellement pollués sont bien identifiés dans le rapport.

Le rapport indique que Bar-sur-Aube est concernées par 53 sites BASIAS, or selon le site [Géorisques](#) ce sont 15 sites qui sont référencés sur CASIAS²⁹.

En ce qui concerne les risques liés au Transport de matières dangereuses (TMD), le dossier indique que Bar-sur-Aube est impactée par une canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression. Cette dernière se trouve en bordure communale sud. Elle fait l'objet de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation annexées au PLU.

Pour la bonne information du public, l'Ae recommande de reporter sur le règlement graphique du PLU le tracé de la canalisation d'hydrocarbures ainsi que les zones de danger associées.

Les zones de bruits auxquelles est soumis le territoire communal (RD619 et voie ferrée) sont présentées dans des documents spécifiques en annexe du PLU.

3.5. Climat, air et énergie

L'adaptation au changement climatique

La Communauté de communes de Bar-sur-Aube n'est pas couverte par un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), non obligatoire au regard de la taille de l'intercommunalité. Le PLU de Bar-sur-Aube ne développe pas d'axe spécifique portant sur l'adaptation du territoire au changement climatique, bien que plusieurs dispositions permettent d'y contribuer (préservation des boisements et haies en milieu agricole, développement de la nature en ville, prise en compte des risques naturels, gestion des eaux pluviales...).

L'Ae signale l'existence des outils suivants :

- l'outil de Météo France permettant de connaître les évolutions climatiques auxquelles il faudra s'adapter pour chaque commune avec la production d'une synthèse téléchargeable : <https://meteofrance.com/climadiag-commune>
- les outils DRIAS permettant de connaître les scénarios tendanciels pour chaque territoire : <https://drias-eau.fr> et <https://drias-climat.fr>

L'Ae recommande à la collectivité de s'y référer en vue d'analyser la vulnérabilité du territoire communal face au changement climatique et de développer un axe stratégique portant sur l'adaptation au changement climatique.

La lutte contre le changement climatique

Les mobilités et les transports

Le PLU prévoit dans son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) une orientation transversale sur le thème de la mobilité. Cette orientation porte sur la diversification des moyens de transport mais aussi sur la place de la voiture qui reste un outil de mobilité majeur pour le bassin de vie. Il s'agit notamment de porter une réflexion sur les modes de desserte de la gare de Bar-sur-Aube, de développer les modes alternatifs à la voiture, de faciliter les déplacements piétons... Le dossier évoque une étude de mobilité de la commune, sans plus de précision.

²⁹ La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

Si le plan de zonage identifie quelques cheminements piétons et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit une liaison douce pour relier la zone mixte habitats/activités « rue de l'Europe » vers le centre-ville, l'Ae regrette que le PLU ne présente pas a minima un schéma de principe de l'ensemble des itinéraires piétons et cyclables à conforter ou à créer, en lien avec l'étude de mobilité évoquée dans le dossier. Ce schéma de principe pourrait faire l'objet d'une OAP thématique sur la mobilité. De même, des dispositions tels que des emplacements réservés (ER) pourraient être prévus afin de créer des voies cyclables ou encore pour la création d'une aire de covoiturage.

L'Ae recommande de compléter les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU par un schéma de principe de l'ensemble des itinéraires piétons et cyclables à conforter et à créer et de prévoir d'autres dispositions dans le PLU visant effectivement à réduire l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements (aire de co-voiturage par exemple).

Le projet « énergie » et le développement des énergies renouvelables

Le rapport environnemental ne présente pas les potentialités de développement des différentes énergies renouvelables sur le territoire communal et précise que la commune faisant partie de la zone d'engagement du site Unesco pré-cité, les possibilités de développement des énergies renouvelables sont encadrées, notamment en ce qui concerne l'éolien et le photovoltaïque. Aussi, le projet de PLU opte pour un développement d'ombrières photovoltaïques sur les parkings, tel qu'exprimé dans le PADD.

Si l'Ae rappelle que la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit des obligations en matière de développement des énergies renouvelables, ***elle recommande de déterminer les secteurs propices aux implantations d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser(ERC) inscrite dans le code de l'environnement, afin de retenir ceux de moindre impact environnemental.***

3.6. Les modalités et indicateurs de suivi du PLU

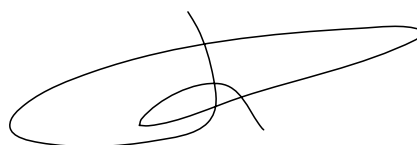
L'évaluation environnementale du PLU présente plusieurs indicateurs concernant les thématiques foncier/logements, aménagements/déplacements, ressources, économie locale, milieux naturels et agricoles. Ils sont associés aux objectifs du PLU et assortis d'un état initial de référence, de valeurs cibles ainsi que de la source et la périodicité des données de suivi.

L'Ae souligne positivement que des modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU et des mesures correctrices sont présentées.

3.7. Le résumé non technique

Le résumé non technique présente de manière synthétique les principales orientations du PADD, le zonage retenu, l'articulation avec les autres plans et programmes ainsi que les incidences des choix communaux sur l'environnement et les mesures adoptées pour sa préservation.

METZ, le 11 mars 2026
Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation,



Jérôme Guirici