

Région Grand Est
Département de l'Aube

Commune de Saint-Léger-près-Troyes

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
10 septembre 2018

Le Maire,

PLU arrêté le 10 septembre 2018

PLU approuvé le

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones
urbaines U et à urbaniser AU par délibération du
.....



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE	
SOMMAIRE	2
OBJECTIFS DE L'ELABORATION	6
LES MOTIVATIONS COMMUNALES	6
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
1.1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	7
1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE.....	7
1.1.3. LE RELIEF	9
1.1.4. LA GEOLOGIE	10
1.1.5. LE POTENTIEL ENERGETIQUE DES AQUIFERES	12
1.1.6. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET).....	13
1.1.7. LE POTENTIEL EOLIEN.....	13
1.1.8. LE CLIMAT.....	14
1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE	15
1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALEDES	17
1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS	22
1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE.....	23
1.1.13. ANALYSE DU BATI ANCIEN	24
1.1.14. ANALYSE DU BATI RECENT	25
1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITE	26
1.2. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	28
1.2.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	28
1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION.....	28
1.2.3. LA STRUCTURE PAR AGE	29
1.2.4. LES MENAGES.....	29
1.3. ANALYSE DE L'HABITAT	30
1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT	30
1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS	31
1.3.3. LA DATE D'EMMENAGEMENT	31
1.3.4. L'EQUIPEMENT NUMERIQUE.....	31
LE MARCHE IMMOBILIER.....	32
LA CONSTRUCTION.....	33

1.4. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	34
1.4.1. LA POPULATION ACTIVE	34
1.4.2. LES ACTIVITES DU TERRITOIRE	35
1.4.3. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES	36
1.5. ANALYSE DES SURFACES ET DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER	40
1.5.1. L'ACTIVITE AGRICOLE	41
1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES	41
1.5.3. LA FORET	41
1.6. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS	43
1.6.1. L'ACCESSIBILITE.....	43
1.7. LES RISQUES MAJEURS.....	47
1.7.1. LES RISQUES NATURELS	47
1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE	49
1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES	51
1.9 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	53
1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	53
1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "REGLEMENTAIRES" ET "REALISTES"	55
1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	58
PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	62
2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	62
2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	62
2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD	66
2.1.3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD	69
2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	71
2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	76
2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE	76
2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	77
2.3.3. LES ESPACES BOISES CLASSES	81
2.3.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES	83
2.3.5. LES PLANS D'ALIGNEMENT	83
2.3.6. LES SERVITUDES.....	83

2.3.7. JUSTIFICATIONS DES REGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	84
PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	87
3.1 LES INCIDENCES PREVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU	87
3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL	87
3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PREVISIBLES	87
PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	90
4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME	90
4.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	90
4.2.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL	90
4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	92
4.2.3. PLAN DEPLACEMENT URBAIN	92
4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL	92
4.2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU	92
4.2.6. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU	92
4.2.7. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	92
4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	93
4.3.1. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE	93
4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL	93
4.3.3. SCHEMA REGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"	93
4.3.4. PROJETS D'INTERET GENERAL (PIG) ET OPERATIONS D'INTERET NATIONAL (OIN)	93
4.3.5. LE SCHEMA REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES	93
4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE	93
4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES	94
PARTIE 5 : INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	95

Préambule

Le présent rapport de présentation prévu par l'article R. 151-1 à 6 du Code de l'Urbanisme suit quatre objectifs principaux :

- Il présente un **diagnostic** transversal de l'ensemble des caractéristiques communales (contexte, démographie, habitat, socio-économie, équipements, services, infrastructures, contraintes)
- Il analyse l'**état initial de l'environnement** en analysant les ressources naturelles communales, les caractéristiques de l'eau, de l'air, les risques, les réseaux, la structure urbaine historique et actuelle et les unités paysagères
- Il explique et justifie les **choix retenus** pour établir, au regard des choix de la commune, le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones, les règles retenues et les orientations d'aménagement.
- Il évalue **les incidences** des orientations du Plan Local d'Urbanisme **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Véritable état des lieux territorial et support du projet choisi par la commune, il assure la cohésion entre les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme et permet aux administrés de comprendre le projet et le règlement communal.

Ce document se divise en cinq parties :

Partie 1 : Diagnostic territorial

Partie 2 : Justifications des choix retenus

Partie 3 : Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

Partie 4 : Respect et compatibilité avec les lois et les documents supra-communaux

Partie 5 : Indicateurs d'évaluation des résultats de la mise en œuvre du plan

OBJECTIFS DE L'ELABORATION

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L.151 et R.151 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le PLU s'applique sur tout le territoire communal et est composé de six pièces complémentaires :

- **Rapport de présentation reprenant :**
 - Un diagnostic territorial + état initial de l'environnement + justification des choix retenus + incidences du plan sur l'environnement
- **Projet d'aménagement et de Développement Durables**
 - Vision à moyen terme du développement communal (environ 10 / 15 ans)
 - C'est un document d'orientations schématiques et non précis
- **Les orientations d'aménagement et de programmation**
 - Ce sont des « focus » sur des zones de développement de la commune. Elles peuvent prévoir un tracé de voirie indicatif par exemple.
- **Le document graphique du règlement** où est représenté le zonage de la commune
- **Le règlement écrit**
- **Les annexes**
 - Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine, aux lignes aériennes ou encore les Plans de prévention des risques, les périmètres reportés à titre informatif, les réseaux d'eau potable et d'assainissement...

La compatibilité

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité.

LES MOTIVATIONS COMMUNALES

Par délibération du 19 mai 2015, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un PLU, avec pour objectifs de :

- **Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune avec une approche économe en terme de consommation d'espace**
- **Définir les moyens d'accueillir de nouvelles familles dans le nouvel espace urbanisé et urbanisable**
- **Préserver le caractère identitaire de la commune en développant de manière raisonnée l'urbanisation future**
- **Favoriser la protection et la valorisation du cadre de vie ainsi que des espaces naturels et agricoles**
- **Favoriser le développement de l'activité artisanale de façon raisonnée**
- **Réfléchir à l'amélioration de la circulation et favoriser les liaisons douces**

Ces premières lignes du projet communal s'intègrent néanmoins parfaitement dans une vision élargie du territoire et s'accorde avec les dispositifs intercommunales, départementales, régionales et nationales.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

LA SITUATION

Saint-Léger-près-Troyes est une commune située dans le département de l'Aube. Elle se trouve dans l'agglomération troyenne. Le paysage local est fortement empreint d'espaces agricoles. Saint-Léger-près-Troyes est limitrophe de plusieurs communes :

- Au Nord par les communes de Rosières et Bréviandes
- A l'Est par la commune de Buchères
- Au Sud par la commune de Moussey et Saint Pouange
- Et à l'Ouest par les communes de Saint Pouange et Saint-Germain

LE SITE

D'une superficie de 9,21 km², l'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole. Cette situation offre de longues perspectives sur les espaces environnants.

LES PRODUITS AGRICOLES REFERENCES PAR L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO)

Il est à noter que la commune de Saint-Léger-près-Troyes est comprise dans l'aire géographique des appellations d'origine contrôlées (AOC) « Champagne », « Coteaux Champenois », « Chaource ». Cependant, aucune aire est délimitée pour la production de raisins.

1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

INTERCOMMUNALITE

La commune de Saint-Léger-près-Troyes appartient au département de l'Aube et à la région Grand Est. Elle se situe dans l'arrondissement de Troyes regroupant 220 797 habitants en 2011. La commune regroupe 763 habitants en 2012 soit 83 habitants par km².

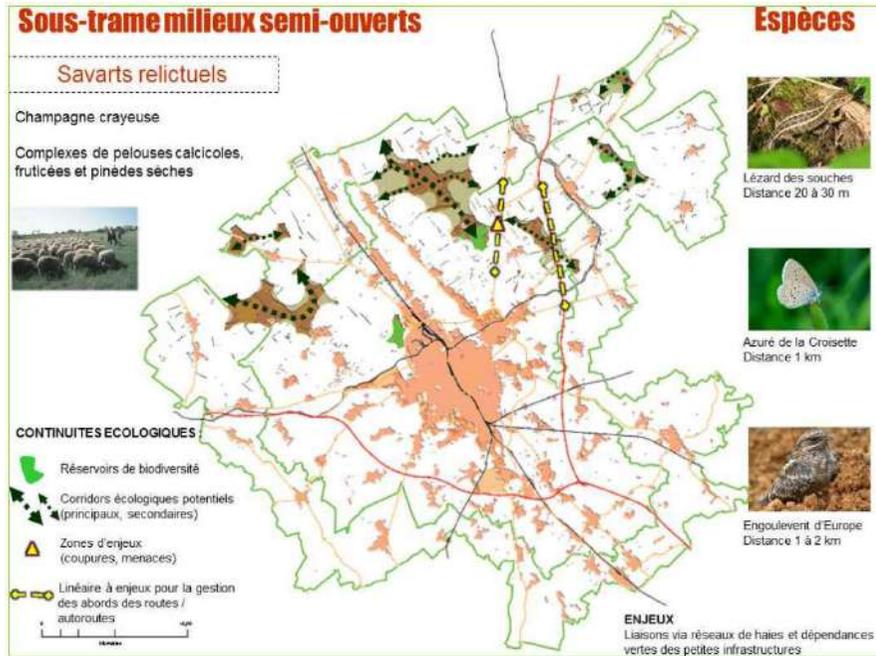
Saint-Léger-près-Troyes fait partie de la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole, composée de 81 communes pour 168 350 habitants en 2014 (189 habitants au km²)

LES PROJETS SUPRACOMMUNAUX

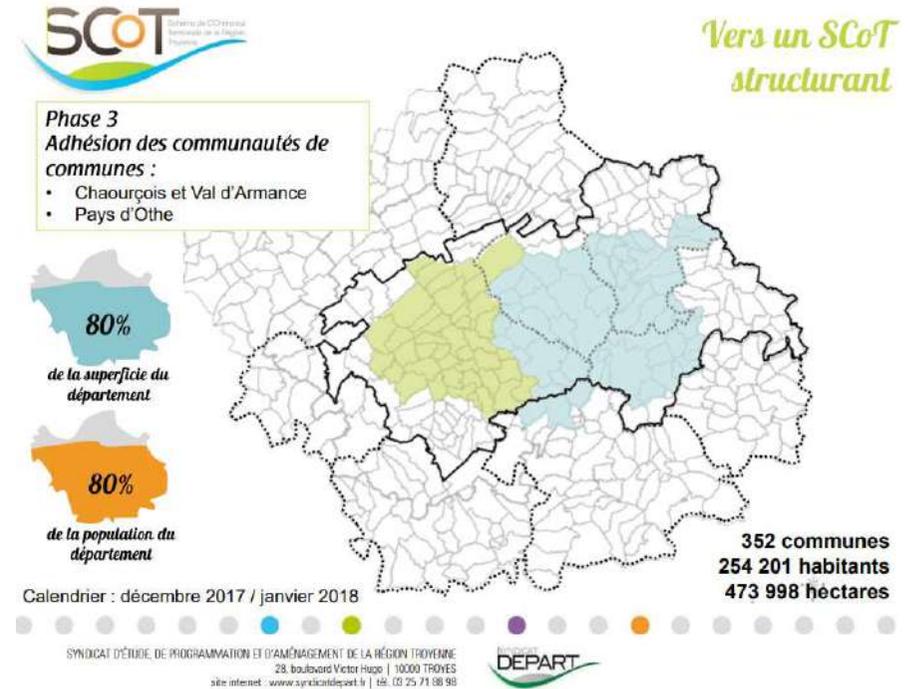
La commune n'entre dans l'aire d'aucun projet supracommunal.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Troyenne approuvé le 5 juillet 2011. 42 communes entrent dans l'aire de ce SCOT.



Le SCOT est actuellement en cours de révision pour se nommer « SCOT des Territoires de l'Aube ». Il couvrira désormais 352 communes pour plus de 250 000 habitants.



LES PROJETS SUPRACOMMUNAUX

La commune n'entre dans l'aire d'aucun projet supracommunal.

1.1.3. LE RELIEF

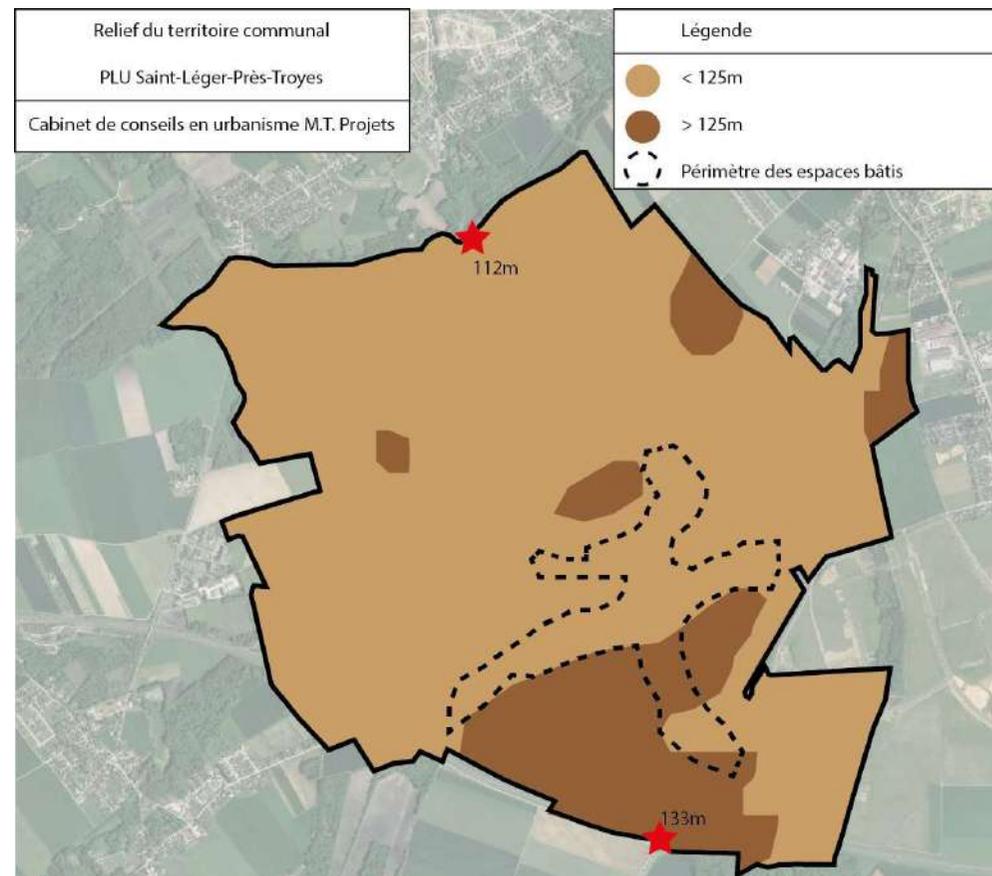
LE RELIEF SUR LE TERRITOIRE

Territorialement, la commune se situe dans les plaines agricoles de la Champagne. Les cotes d'altitude les plus basses se trouvent au nord de la commune au niveau du cours d'eau "Le Triffoire" (112m).

L'espace bâti de Saint-Léger-près-Troyes est généralement compris aux alentours de 120m, ne comprenant pas de contraintes particulières pour urbaniser.

Les cotes les plus élevées sont situées au sud de la commune (133m), au niveau de l'autoroute A5.

Aucune contrainte de relief n'est recensée ailleurs sur le territoire communal.



1.1.4. LA GEOLOGIE

- Données issues du piézomètre situé au lieu-dit Le Champ Fourgon, à proximité du Parc Logistique de l'Aube :

0 à 0.5m : Terre végétale
 0.5 à 3m : Argile sableuse beige
 3 à 4.5m : Marne beige, tracé d'humidité
 4.5 à 8m : Marne grise assez dure
 8 à 13m : Marne gris compacte
 Le niveau d'eau par rapport au sol a été mesuré à 0.88m en 2002.

- Autres données issues du forage "La Joncière" :

0 à 0.7m : Terre végétale
 0.7 à 4.5m : Terre jaune argileuse
 4.5 à 12m : Craie marneuse
 12 à 13.5m : Craie marneuse fissurée
 13.5 à 15m : Craie marneuse compacte
 15 à 18.5m : Marnes

LA CARTE GEOLOGIQUE

Le sous-sol géologique de Saint-Léger-près-Troyes est décrit par la notice géologique de Troyes. Huit terrains géologiques sont représentés :

C1-2 ET C2B : CRAIE GRISATRE ET MARNEUSE

Il s'agit d'une couche de craie importante témoin de la champagne crayeuse.

C : COLLUVIONS

Formations hétérogènes d'origine granulo-crayeuse et crayeuse, mêlés au sein d'une matrice limono-argileuse de couleur rougeâtre.

CF : COLLUVIONS POLYGENIQUES

Selon leur origine, ces colluvions sont plus ou moins composites : granules crayeux, blocs de craie, fragments de silex, fraction fine argilo-limoneuse

K : COLLUVIONS ET ALLUVIONS PLUS OU MOINS REMANIEES, GREZES

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

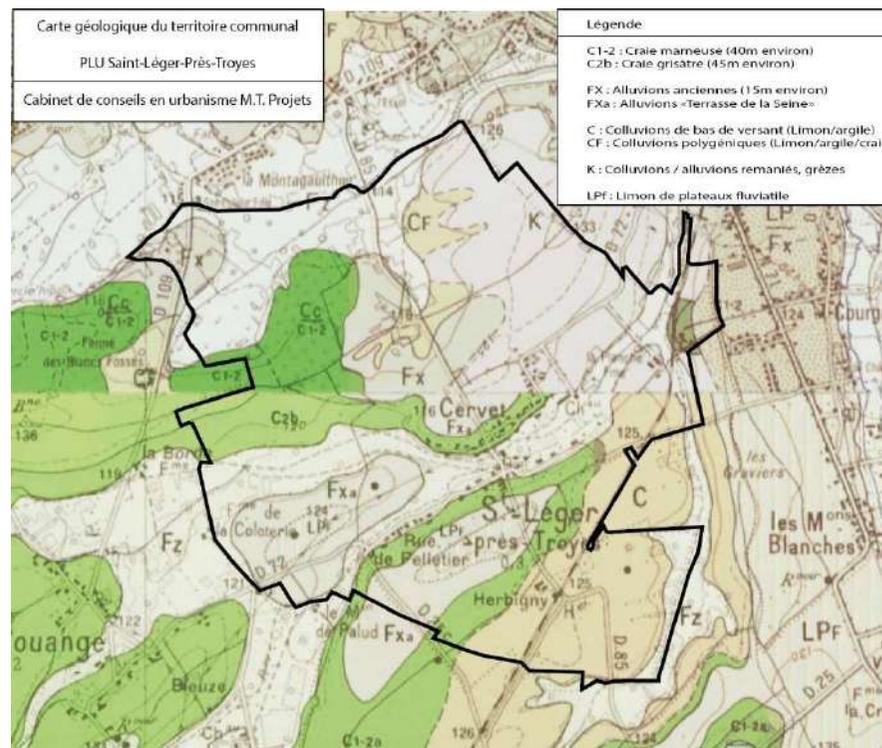
Ce sont des colluvions argilo-crayeuses passant aux grèzes et colluvions crayeuses.

FX : ALLUVIONS ANCIENNES

Cette couche, d'une épaisseur variant de 3 à 5m, est très riche en éléments calcaires.

LPF : LIMONS FLUVIATILES

Il s'agit de limons hétérogènes argilo-calcaire recouvrant les alluvions anciennes. Leur épaisseur peut dépasser les 2m et contiennent une abondante faune de gastéropodes d'eau douce.



GALERIES SOUTERRAINES ET CARRIERES

Saint-Léger-près-Troyes a connu quelques exploitations de carrières qui sont situées principalement dans la partie sud du territoire, relativement éloignées de la partie bâtie de la commune.

Les différents sites ne sont plus en exploitation :

Le premier site, au lieu-dit "Les Hâtes" fut une carrière à ciel ouvert et a fait l'objet d'un réaménagement écologique.

Le second site, au lieu-dit "Preslin" fut une carrière à ciel ouvert et a également fait l'objet d'un réaménagement écologique. Aujourd'hui, le Parc Logistique de l'Aube y est situé.

Le troisième site, à proximité de la Fosse Centrale, fut une carrière à ciel ouvert et a fait l'objet d'un réaménagement paysager. Le produit extrait était du granulat alluvionnaire (sable, graviers).



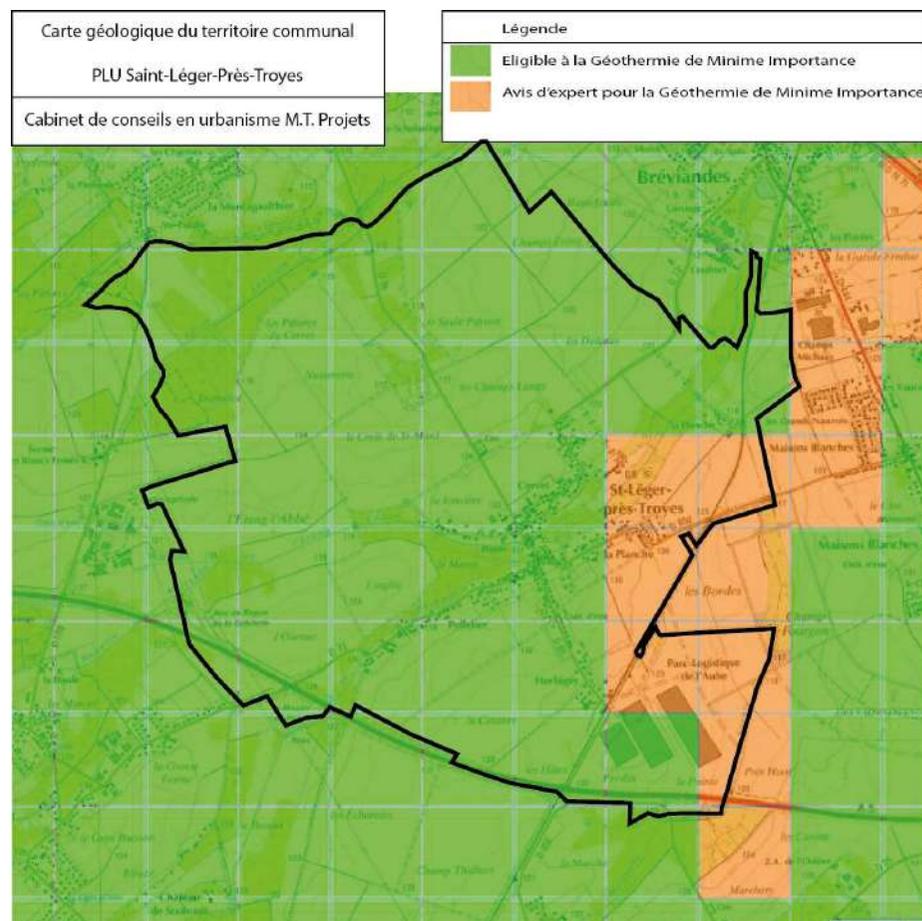
1.1.5. LE POTENTIEL ENERGETIQUE DES AQUIFERES

La géothermie désigne le processus permettant de capter en profondeur la chaleur terrestre, et l'exploiter via un système de canalisations afin de l'exploiter en surface sous forme d'électricité ou de chaleur. Ce procédé est basé sur un système de tuyauterie creusé dans le sol, à l'intérieur duquel circule en permanence un échange de courants chauds et froids. Depuis juillet 2015, une nouvelle façon d'encadrer les activités de forage est en vigueur notamment afin de simplifier les démarches administratives pour les forages compris entre 10m et 200m et aux équipements de moins de 500kW.

Ainsi, pour réaliser des travaux de géothermie, il est dorénavant obligatoire de faire appel à des entreprises de forage qualifiées.

Concernant les zones définies sur carte :

- En vert : réalisation d'un forage via une simple télédéclaration possible via le site www.geothermie-perpectives.fr
- En orange : réalisation d'un forage soumis à l'avis d'un expert
- En rouge : réalisation d'un forage soumis à autorisation administrative. Prendre contact avec la Direction Régionale en charges des Mines.



1.1.6. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET)

Rendu obligatoire pour les régions, départements, métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomération et communautés de communes de plus de 50 000 habitants depuis la loi Engagement National pour l'Environnement, le Plan Climat-Energie Territorial constituent les engagements des collectivités face aux enjeux énergétiques et climatiques.

Le Conseil Régional de Champagne-Ardenne a approuvé le 25 juin 2012 le PCET régional.

La communauté d'agglomération du Grand Troyes a lancé son PCET le 19 octobre 2010 et l'a mis à jour en 2014. Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020
- Réduction de 20% des consommations énergétiques d'ici à 2020
- Développement de la production d'énergie renouvelables à hauteur de 45% de la consommation d'énergie finale à horizon 2020

Il faut noter que le 5 juillet 2017, la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole a délibéré pour élaborer un PCAET à l'échelle de l'intercommunalité.

1.1.7. LE POTENTIEL EOLIEN

Un premier schéma régional éolien a été réalisé en 2005 en Champagne-Ardenne. Revu suite à la loi Grenelle 2 de 2010, il fait désormais parti du Plan Climat Air Energie Régional et a été approuvé en 2012.

Désormais, un recensement de contraintes stratégiques permet de déterminer si une commune est susceptible d'accueillir des éoliennes.

La commune de Saint-Léger-près-Troyes est hors zone favorable.



Zones favorables élargies pour le développement éolien (en vert)

1.1.8. LE CLIMAT

TEMPERATURES

Le climat est assez doux puisque c'est encore un climat océanique dégradé. Janvier est le mois le plus froid et juillet/août sont les mois les plus chauds.

PRECIPITATIONS/ORAGE

Saint-Léger-près-Troyes connaît une pluviométrie inférieure à la moyenne nationale : en moyenne, 677mm sur les 9 dernières années. Mais la fréquence des pluies est importante. La pluviométrie annuelle est homogène.

La majorité des orages circule par les vents de Sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La plupart s'observe entre Mai et Septembre.

ENSOLEILLEMENT

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 1787h par an. La moyenne nationale est à 1973 heures/an.

NEIGE

La neige apparaît surtout quand le vent est au Nord ou au Nord-est et elle tombe essentiellement entre novembre et mars.

VENTS

Les vents dominant viennent du secteur Sud-ouest. Toutefois, on peut noter des vents de Nord-est, notamment quand l'Anticyclone continental de Sibérie se renforce.

La commune de Saint-Léger-près-Troyes est soumise à un climat océanique dégradé avec une nuance continentale marquée. Cela veut dire que les écarts de température entre l'hiver et l'été sont importants. Les hivers sont relativement froids et les étés chauds. Les précipitations sont bien réparties sur l'ensemble de l'année.

Ville	Ensoleillement	Pluie
Paris	1797 heures/an	642 mm/an
Nice	2694 heures/an	767 mm/an
Strasbourg	1637 heures/an	610 mm/an
Saint-Léger-près-Troyes	1787 heures/an	677 mm/an
Moyenne nationale	1973 heures/an	770 mm/an

1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE

PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

La commune n'est pas concernée par :

- un site classé ou inscrit
- une aire de protection de biotopes
- une réserve naturelle nationale ou régionale

PROTECTIONS CONTRACTUELLES

PARC NATUREL REGIONAL

La commune ne fait pas partie d'un Parc Naturel Régional.

SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

La commune n'est pas couverte par un SAGE.

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Dans le but de contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau, le SDAGE du Bassin de la Seine (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Bassin Seine-Normandie) établi par l'Agence de l'Eau en concertation avec l'Etat, les collectivités, les industriels et toutes les corporations susceptibles d'être concernées, adopté par arrêté du Préfet de Région le 20 novembre 2009 a fixé des orientations et des objectifs à atteindre. L'objectif du SDAGE est de conduire à un progrès de la qualité des eaux de 20% en 2015 et 100% en 2027.

Les 8 défis du SDAGE sont les suivants :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
7. Gérer la rareté de la ressource en eau
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation

ENGAGEMENTS INTERNATIONAUX

SITES NATURA 2000 DIRECTIVE HABITAT / OISEAUX

La commune n'est pas concernée.

CONVENTION DE RAMSAR

La commune n'est pas concernée par la convention Ramsar sur les zones humides. Toutefois, de nombreuses zones humides résultant des cours d'eau sont situées sur le territoire communal.

ZONES D'INVENTAIRES SCIENTIFIQUES

La commune n'est pas concernée par :

- des corridors écologiques
- des espaces naturels sensibles
- une zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 1

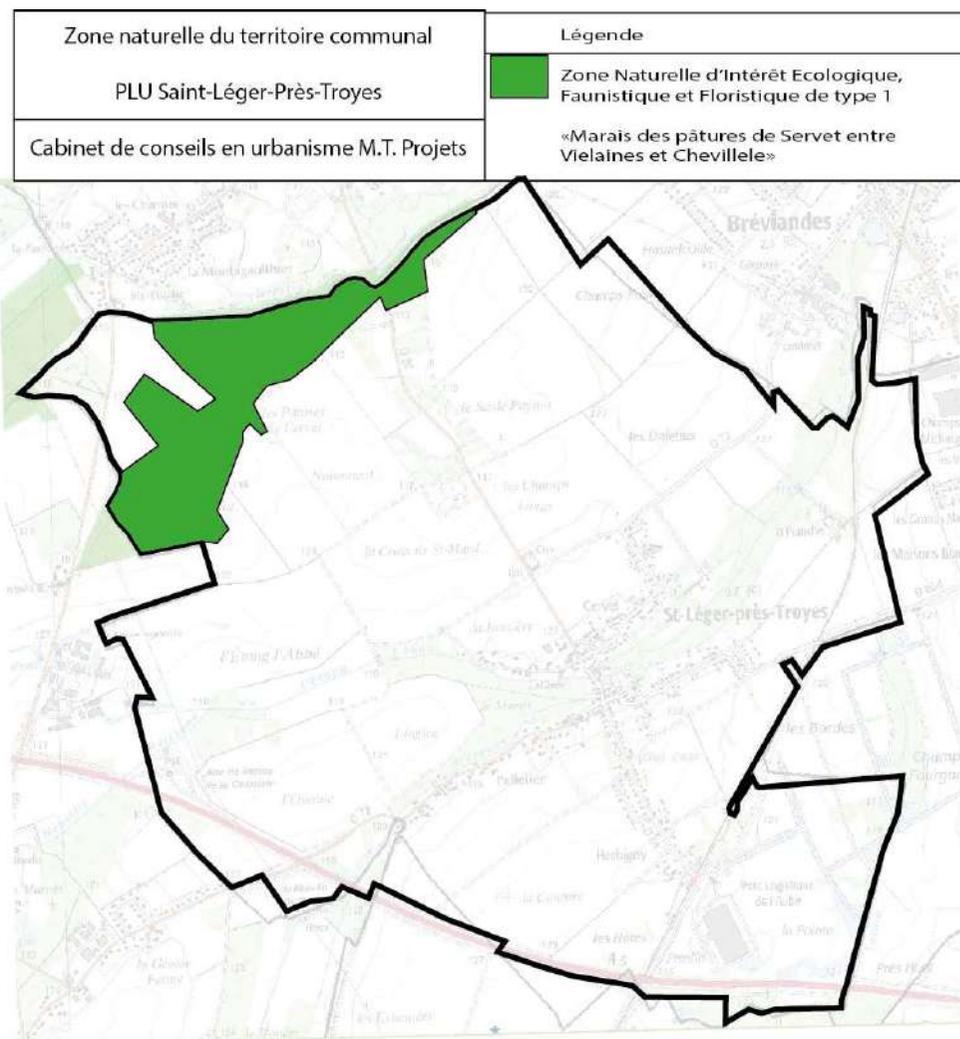
Extraits de la fiche du Muséum National d'Histoire Naturelle :

" La ZNIEFF dite des Pâtures de Servet est située au sud-ouest de l'agglomération de Troyes. Elle est constituée de deux parties distinctes s'étendant de part et d'autre de la RD 109 : les Pâtures à l'ouest de la route et les Pâtures de Servet à l'est. Elles sont traversées par deux ruisseaux : le ruisseau de la Fontaine aux Loups pour la partie ouest et la Fosse Centrale, affluent de la Triffoire, à l'est. Elles correspondent à d'anciennes tourbières alcalines, biotope typique de la Champagne crayeuse, autrefois fauchées et pâturées, aujourd'hui plus ou moins abandonnées.

La végétation herbacée (21% du site est surtout constituée de roselières, de magnocariçaiques, de moliniaies et de cladiaies. Localement (sur les bords de fossés) se rencontre le Caricion davalliana, groupement devenu exceptionnel en Champagne crayeuse et qui est le seul exemplaire qui subsiste dans l'Aube. Sur haut fond crayeux et dans les zones moins humides se développent la pelouse à brachypode et la moliniaie.

L'abandon agricole des tourbières a conduit à un reboisement naturel progressif de la végétation par la saulaie (à saule cendré et saule à nervures multiples) puis par des boisements divers (boulaie-tremblaie sur tourbe, aulnaie, aulnaie-frênaie à laiche des marais et frênaie-chênaie riches en peuplier cendré) comprenant l'aulne glutineux, le bouleau verruqueux, le frêne, le chêne pédonculé, le saule des vanniers et le saule rouge.

Elle est composée à 30% de frênes et d'aulnes et à 16% de bouleaux et de conifères"



1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE

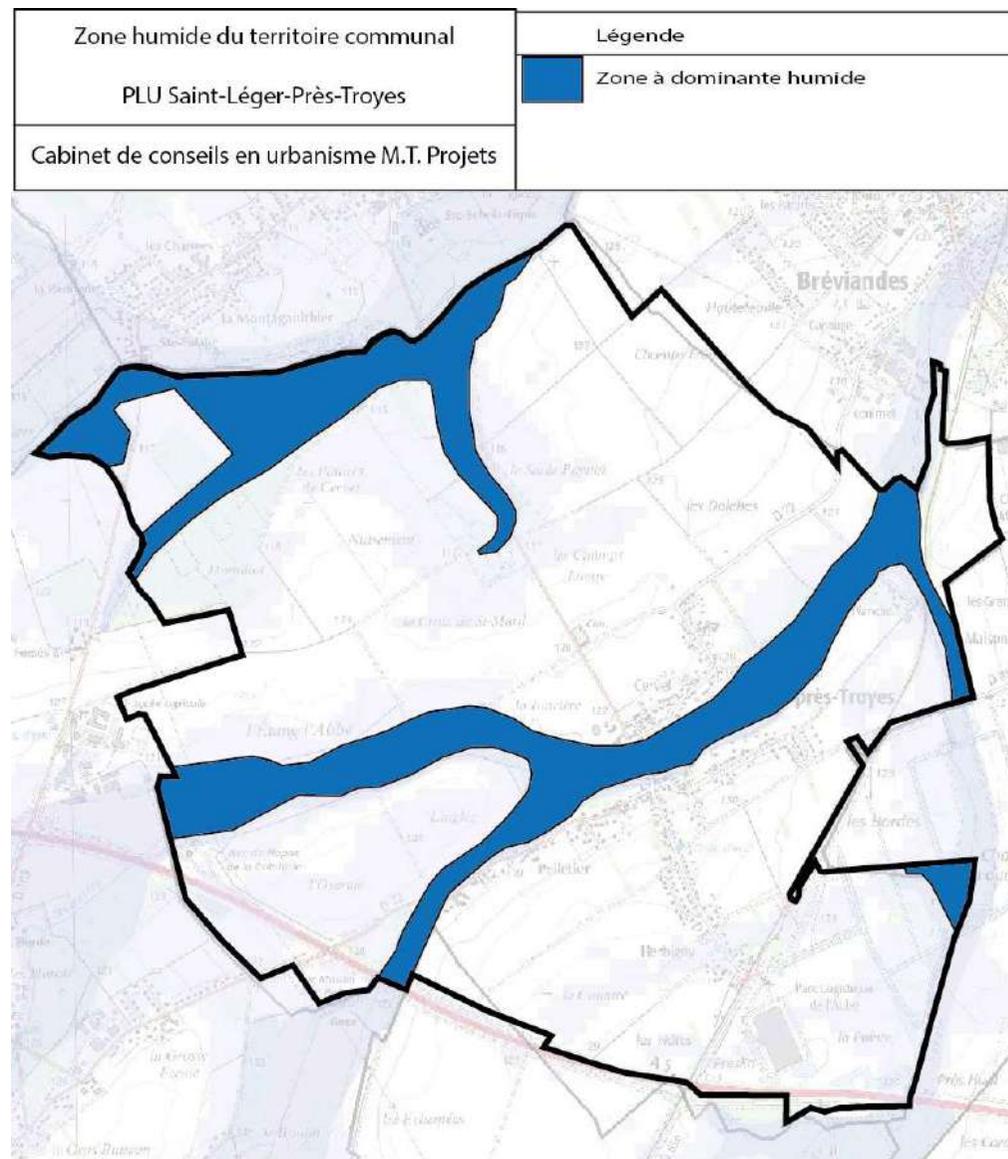
LES ZONES A DOMINANTE HUMIDE

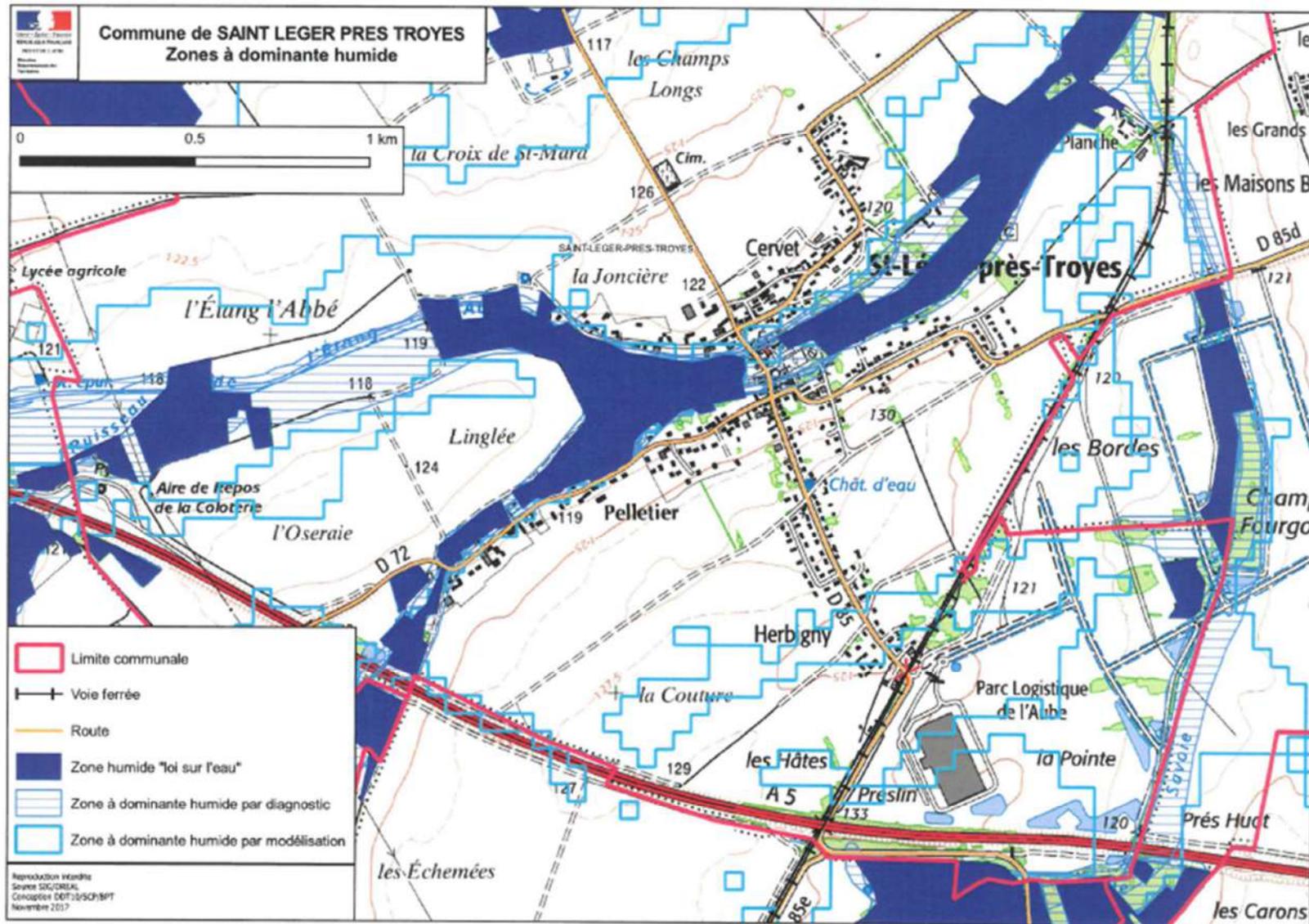
La commune est parcourue par plusieurs cours d'eau qui, par extension, forment des ensembles humides.

Ces espaces humides sont majoritairement suivis de forêts alluviales et doivent être préservés de l'urbanisation.

Sur la carte ci-après, les zones humides dites « Loi sur l'eau » sont à protéger absolument ainsi que les zones humides par diagnostic : la présence de l'eau est avérée ou très probable.

Les zones humides par modélisation sont à prendre en compte dans le projet d'urbanisation et doivent être évitées au possible : la présence de l'eau n'est pas avérée mais estimée à grande échelle.





L'HYDROGEOLOGIE

La masse d'eau souterraine possède les caractéristiques suivantes : Albien-Nécomien captif. Elle est située dans le grand bassin de la Craie du Senonais et Pays d'Othe.

Plusieurs puits particuliers et forages sont situés sur la commune, avec des niveaux d'eau mesurés jusqu'à 18m de profondeur. Les puits particuliers sont principalement liés à une activité agricole.

Extrait de la notice géologique de Troyes :

"Le réservoir est constitué par les craies du Sénonien et du Turonien supérieur, le substratum de la nappe étant théoriquement la craie marneuse du Turonien inférieur. Il est d'ailleurs probable qu'il s'agit plutôt d'un des niveaux marneux repères du Turonien moyen ou inférieur, comme c'est le cas dans les falaises du pays de Caux.

En profondeur, les couches de craie sont d'ailleurs plus compactes quel que soit le niveau stratigraphique, et la craie devient généralement improductive. En outre, la perméabilité de l'aquifère crayeux varie beaucoup entre les plateaux et les vallées ; en effet, dans les vallées, la dissolution créée par la circulation des eaux donne naissance à un réseau de fractures plus important que sous les plateaux où la craie est normalement moins fissurée.

Dans la figure 6, les courbes isopiézométriques représentent l'allure de la surface de la nappe de la craie. Une ligne de partage des eaux, de l'Ouest de Feuges jusqu'à Dosches par le mont d'Aubeterre, Les Vermillonnes (entre Saint-Léger-près-Troyes et Luyères), Assencières et Mesnil-Sellières, sépare les bassins-versants de l'Aube au Nord-Est de la Seine au Sud-Ouest. Cette ligne topographique, de direction générale SE-NW, correspond à une crête piézométrique dans le plateau crayeux. À sa proximité, la nappe présente de forts gradients hydrauliques alors que ceux-ci sont plus faibles dans les vallées (2 ‰ par exemple dans la vallée de la Barbuise). Dans la vallée de la Seine, la nappe de la craie est en relation avec celle des alluvions, et la craie n'est plus seule responsable des caractéristiques de l'aquifère."

LES EAUX SUPERFICIELLES

Les eaux superficielles de la commune prennent la forme du Ruisseau "Le Triffoire", la Hurande, le Ruisseau de l'Etang l'Abbé.

L'ASSAINISSEMENT

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

L'assainissement est de type collectif dans la commune, de type séparatif.

En 2011, 313 abonnés étaient raccordés au réseau d'assainissement collectif du Grand Troyes et 3 constructions étaient classées non raccordables, soit un taux de raccordement de 99% (moyenne du Grand de 98.6%).

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'eau potable est d'origine souterraine provenant d'un forage situé sur le territoire communal situé Rue de la Joncière.

La commune gère son service des eaux en régie communale.

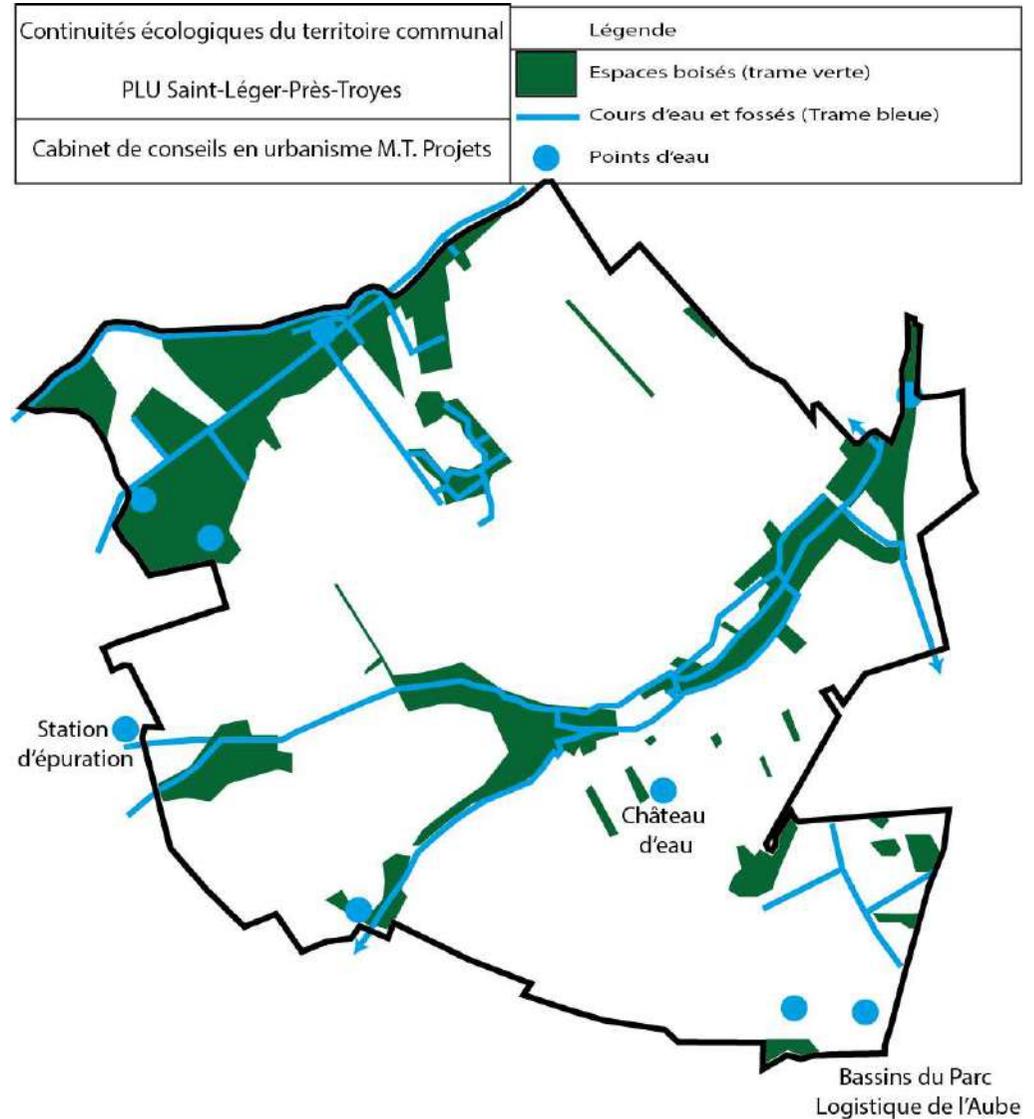
Le réseau est interconnecté avec celui de la ville de Troyes pour rééquilibrer un problème de nitrates (dans le sens Troyes-Saint Léger-près-Troyes).

LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

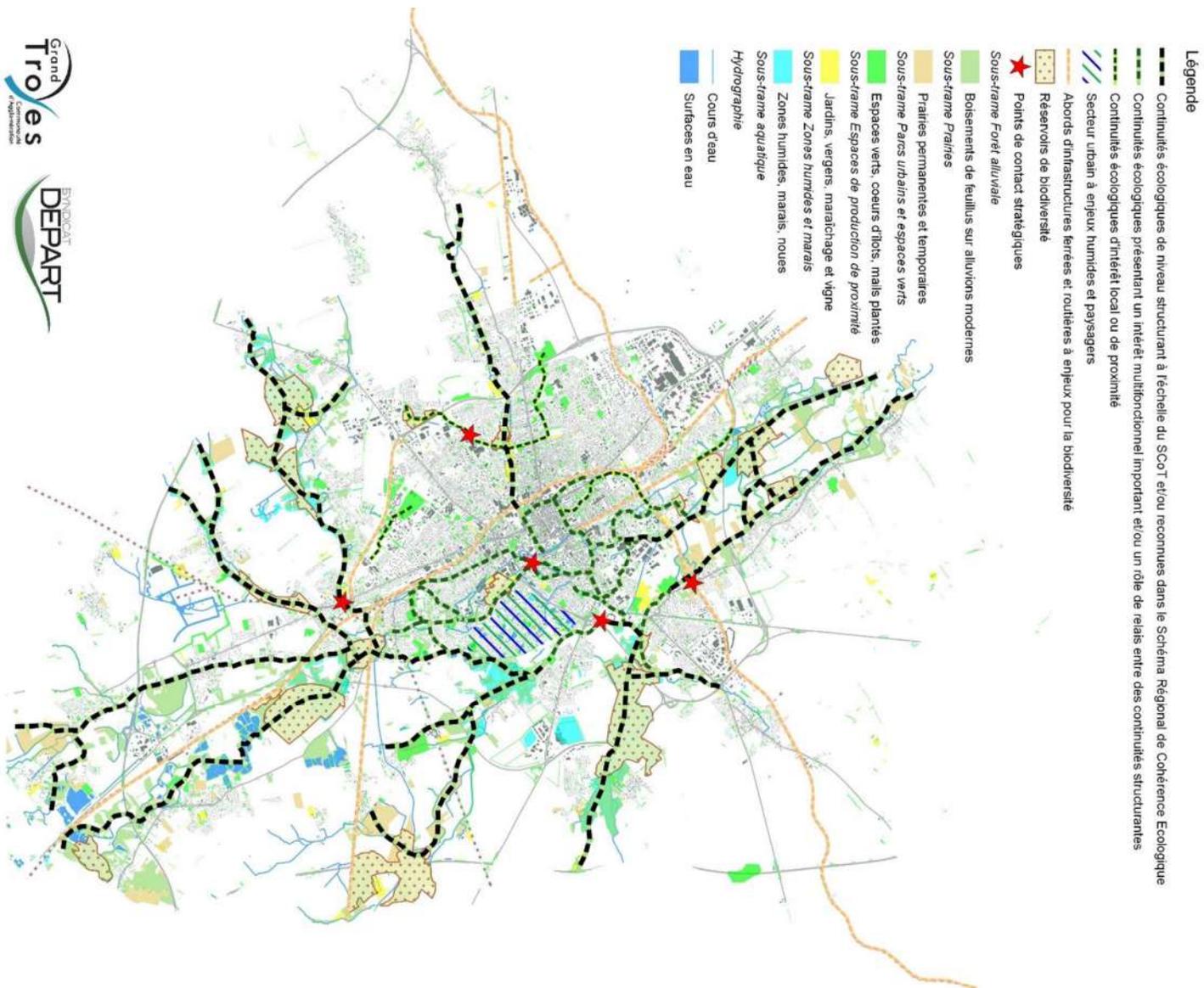
La commune possède deux grandes traverses de son territoire, parallèles entre elles et qui s'appuient sur les cours d'eau et fossés : le Triffoire, la Hurande et le ruisseau de l'Etang l'Abbé sont les supports de la biodiversité communale.

Ils sont également le support de forêts alluviales très importantes pour le maintien des berges (ripisylve).

Ces continuités écologiques forment la trame verte et bleue à l'échelle de la commune et viennent se connecter au réseau plus global de la vallée de la Seine.



Cartographie de la trame verte et bleue urbaine de l'agglomération troyenne



1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

La commune est située dans les plaines agricoles de la champagne crayeuse. 73.5% de la commune est occupée par l'espace agricole et 11% par l'espace boisé.

TRAME PAYSAGERE

Cette carte de synthèse montre l'empreinte des espaces agricoles par rapport à l'espace bâti et naturel.

Les espaces boisés sont faibles mais constituent un réseau principalement situé le long des cours d'eau.

Les espaces urbanisés occupent une petite part du territoire communal, principalement le long des routes structurantes (Route Départementale).

L'impact paysager de l'Autoroute A5 est minime lorsqu'on se situe dans l'espace bâti.

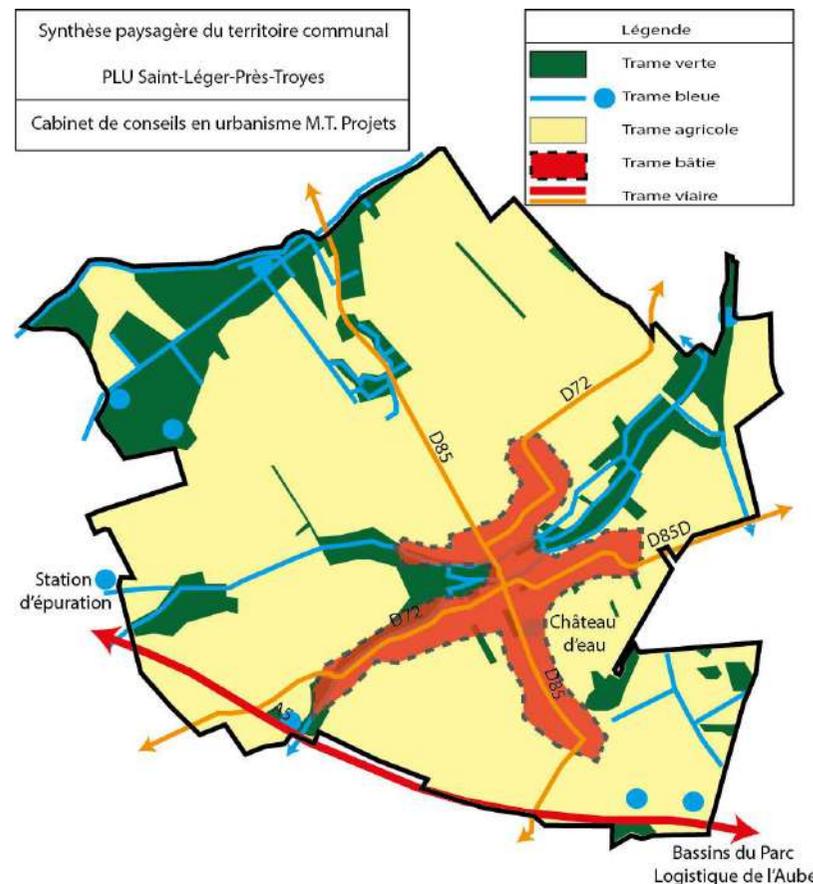
VERGERS ET BOISEMENTS INSERES DANS LE TISSU URBAIN

Plusieurs petits boisements, vergers, sont situés dans la commune. Particulièrement entretenus, ils forment une variation dans le paysage communal fortement empreint d'espaces agricoles. Leur préservation est un enjeu fort car ils constituent des espaces de respiration essentiels au maintien de l'identité villageoise de la commune.

INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sont globalement bien accompagnées de végétation. Toutefois, dans les dernières opérations immobilières, on ressent une forte ambiance minérale, assez caractéristique des lotissements des années 2000. Ainsi, il faudra attendre quelque temps pour que la végétation prenne une plus grande place, notamment dans les clôtures.

Enfin, concernant le bâti ancien, on remarque une forte présence végétale, participant au cadre de vie général de la commune.



1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE

EVOLUTION MORPHOLOGIQUE

L'espace bâti, originellement de forme « linéaire » mais en format croisé, reprenant le développement territorial Cardo/Decumanus sous l'Empire Romain (Axe Nord/Sud et Est-Ouest).

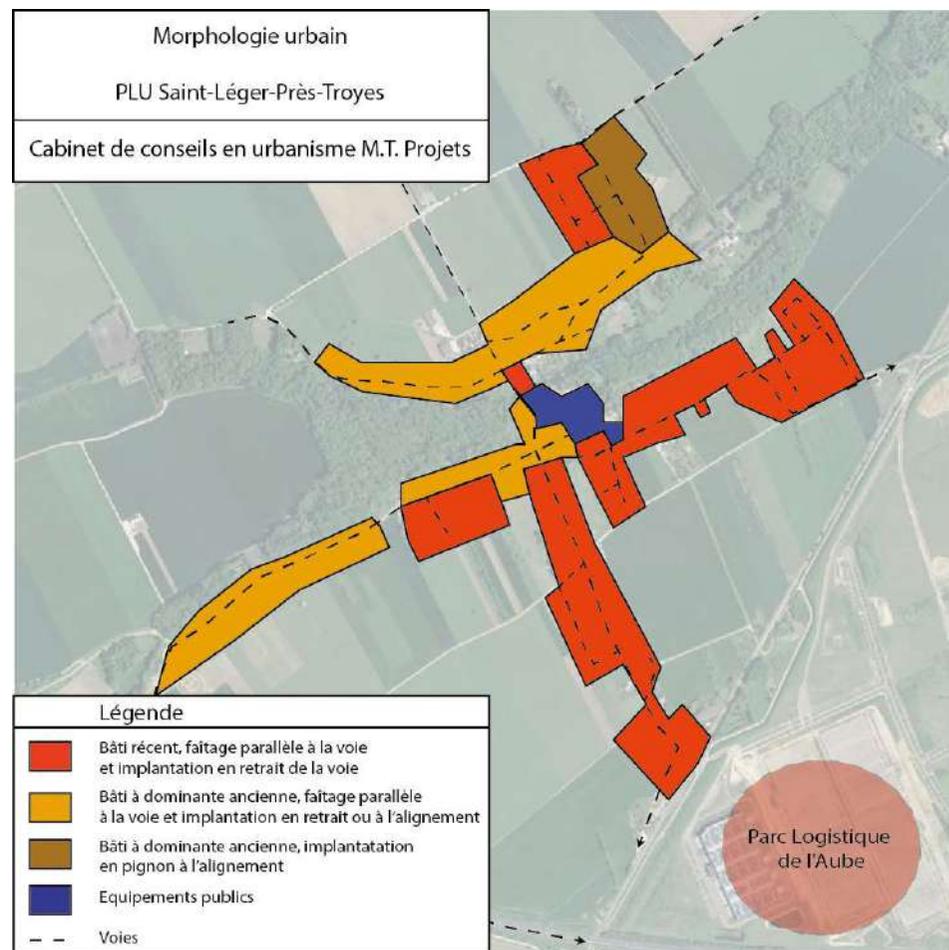
Ainsi, la Rue de Cervet, dans sa première partie en venant de Bréviandes, est le support d'un bâti ancien avec une implantation spécifique à cette rue. En effet, les constructions sont implantées en pignon (faitage perpendiculaire à la voie). De nombreux anciens corps de ferme sont situés sur cette rue.

Dans sa deuxième partie, après la courbe du Passage de la Croix de Cervet, le bâti demeure ancien mais l'implantation passe en parallèle à la voie. On retrouve cette morphologie dans les rues du Four, de la Joncière, de Pelletier et de la Planche.

L'évolution morphologique de la commune prend une forme différente au cours du temps, vers le sud où l'habitat individuel pavillonnaire est majoritaire (Rue de la Planche (à partir de la Ruelle Boulat), Chemin des Pâques Fleuries, Allée du Château de la Planche, Rue d'Herbigny, Rue du Clos d'Herbigny)

Les équipements publics sont regroupés au cœur même de l'espace bâti sur la Rue de l'Eglise (Mairie, école primaire, poste) et la Rue de la Planche (école maternelle).

L'évolution globale de la commune s'est réalisée le long des axes de circulation existants. La structure viaire a très peu évolué au cours du temps, les dernières nouvelles rues restent attachées à une rue ancienne (Rue de Montreuil, Rue des Frênes, Rue du Clos d'Herbigny).



1.1.13. ANALYSE DU BATI ANCIEN

Les constructions des rues principales sont bien distinctes selon les années de constructions. Cette présentation représente le modèle dominant sans distinguer les exceptions.

IMPLANTATION

Majoritairement à l'alignement lorsque le pignon est aveugle et le faitage perpendiculaire à la voie ou en retrait de 3 à 5m lorsque le faitage est parallèle à la voie.

FAÇADES

Les façades des constructions sont généralement typiques champenoise, avec des colombages et des enduits de teintes claires

Dans des cas de rénovation, on peut trouver des bardages en bois au style recherché (petites planchettes de bois à motifs).

TOITURES

Toiture à basse goutte et des angles de pente de toitures assez importants (autour des 40 à 60°). On note généralement 4 pans et la couverture est réalisée en tuiles de petit moule plates, typique des maisons champenoises.

HARMONIE PAYSAGERE

Les constructions sont marquées par leur hauteur cohérente comprise entre 6 et 9m (R+1). Les volumes assez imposants, caractéristiques de l'ancienneté du bâti. La végétation est présente, notamment du fait de la position variable des constructions par rapport à la voirie.



1.1.14. ANALYSE DU BATI RECENT

Les extensions pavillonnaires ont généralement été réalisées sous forme de lotissements.

IMPLANTATION

Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voirie. Ce retrait est plus imposant que dans le bâti ancien, au moins 5m et jusqu'à 10m

FAÇADES

Les teintes employées pour les façades des constructions sont claires rappelant les couleurs sablés. Toutefois, le style n'est pas uniforme et se différencie fortement du bâti ancien avec des variations de façade, notamment avec des teintes rougeâtre sur l'opération immobilière réalisée dans la rue des Frênes.

On remarque certaines façades contigües.

TOITURES

Les toitures sont hétérogènes avec des toits à angles de pente moyens (entre 30 et 40°) à couverture en tuiles mécaniques orange à brune à 2 ou 4 pans, et des toits terrasses avec un acrotère estimé à 3m/3m50.

HARMONIE PAYSAGERE

La hauteur des constructions est comprise entre 3m50 (toit terrasse) et 8m (souvent en rez-de-chaussée, voire R+1). Les constructions étant récentes, la végétation n'est pas toujours fortement développée mais des plantations ont été réalisées en général.



1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITE

ORIGINE

Autrefois appelé Montreuil, l'église s'est vue confiée à l'abbaye de Montier-la-Celle de Saint André les Vergers. Appelé Saint Léger à partir de 1793 (an II), puis Saint-Léger-près-Troyes en 1801.

Cervet, ancienne commune, lui fut réunie en 1794 (an III).

La commune s'est toujours appuyée sur une forte empreinte agricole.

Le blason

D'argent au chevron de gueules (de Vautibault), accompagné en chef de deux macles d'azur (de Marisy) et en pointe d'une canette de sable (de Milly), au chef d'azur chargé d'une double cotice potencée et contre potencée d'or (Champagne).

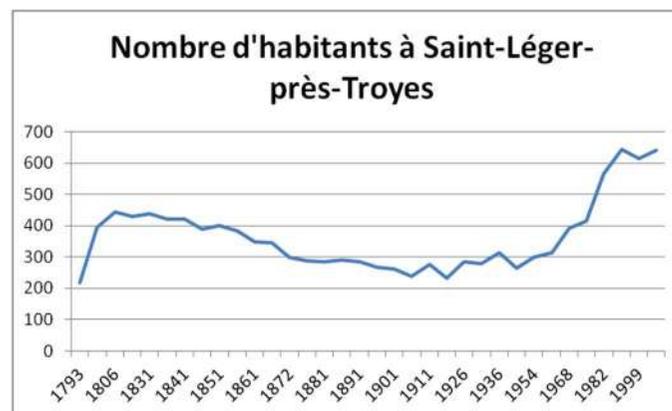
BIEN OU MIEUX : devise de Odart de Marisy – dalle funéraire de l'église paroissiale



LE PATRIMOINE

L'ÉGLISE

L'église a été construite au premier quart du 16e siècle et est classée au titre des monuments historiques en 1980 mais est actuellement fermée au public à cause d'un risque de péril.



LE PETIT PATRIMOINE PUBLIC

La commune possède peu de patrimoine public. Celui-ci se concentre principalement autour des cours d'eau sous la forme d'anciens lavoirs.

Quelques calvaires sont situés sur le territoire communal et sont généralement maintenus autour d'un petit espace public.

Le patrimoine public, c'est aussi l'ensemble paysager autour de la Hurande et du ruisseau de l'Etang l'Abbé qui est le véritable point de repère dans le paysage communal.



LE PATRIMOINE PRIVE

Deux châteaux sont situés sur le territoire communal :

- Château du Cervet
- Château de la Planche

On peut également trouver des alignements d'arbres (allée du château du Cervet, plantée au tout début du 20e siècle).

Plusieurs anciens corps de ferme ont été rénovés au cours du temps en respectant les aspects originaux des constructions.



1.2. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

1.2.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Léger-près-Troyes possède une population de 763 habitants selon le recensement de 2012. L'étude démographique montre une évolution majoritairement positive depuis 1975. La plus forte hausse se situe entre 1975 et 1982 (+148 habitants) et entre 2009 et 2014 (+76 habitants).

Les données communales annoncent une population de 820 habitants en 2015.

La croissance de la commune, après avoir connu un temps d'arrêt dans les années 1990, est repartie à la hausse dans les années 2000, notamment avec la réalisation de plusieurs opérations immobilières (Rue de Montreuil et Rue des Frênes).

Le plan local d'urbanisme doit permettre à la commune d'établir un développement démographique réfléchi et organisé.

1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION

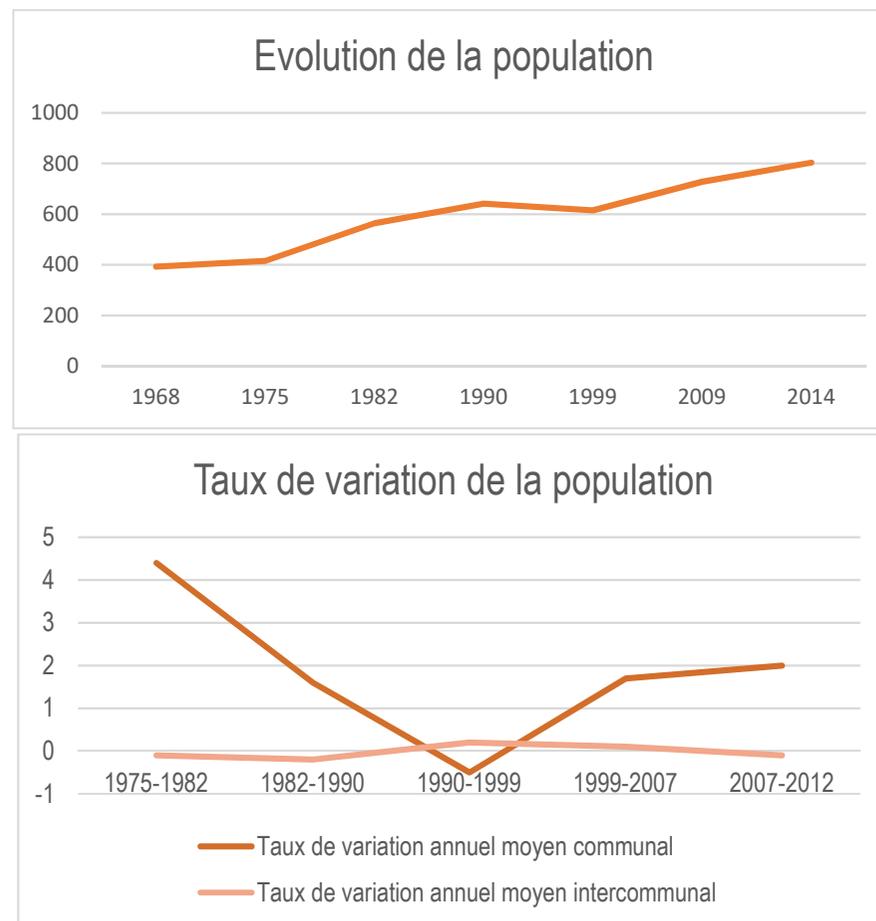
La combinaison du solde naturel et du solde migratoire positifs implique une croissance de la population.

C'est la situation entre les années 1970 et la fin des années 1990 avec un pic de croissance annuelle moyenne entre 1975 et 1982 (3.9%).

Ce rythme est aujourd'hui stabilisé à 1.5% de variation annuelle moyenne.

On remarque que le solde migratoire a longtemps été le principal artisan de la croissance démographique, ainsi la population communale augmentait en fonction des arrivées de nouveaux habitants et donc de l'ouverture à l'urbanisation de terrains.

Depuis les années 2000, le dynamisme communal se fait également sentir par un solde naturel en hausse, témoignant de l'accueil de jeunes ménages dans la commune et du nouveau site scolaire très attractif.

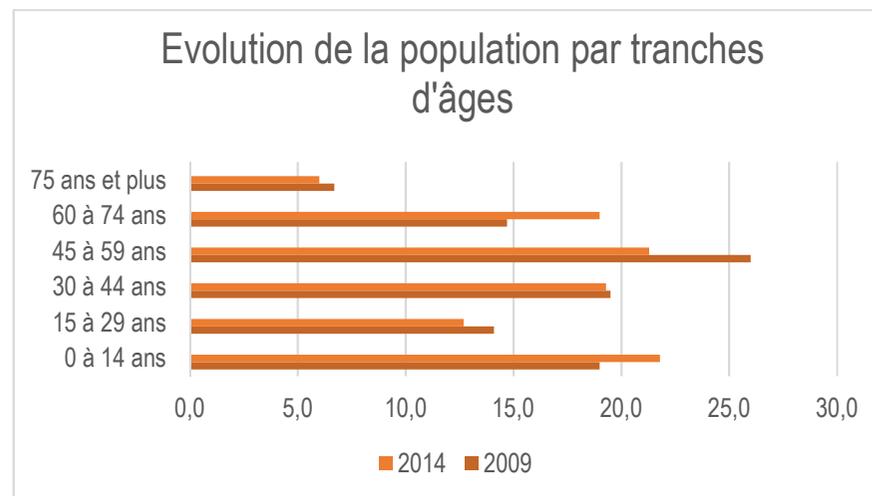


1.2.3. LA STRUCTURE PAR AGE

L'analyse de la structure des âges affiche une tendance nette sur le vieillissement de la population avec une forte augmentation des 60-74 ans. Cela est principalement dû au vieillissement des personnes installées dans les années 70-80.

Toutefois, ce vieillissement est contrebalancé par un bon dynamisme démographique avec une stabilité des 0-29 ans.

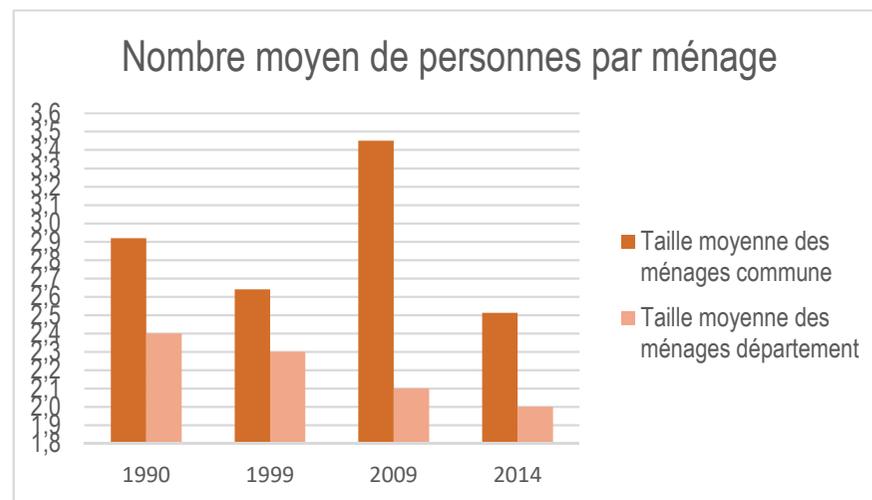
Ainsi, la classe d'âge des 30-44 ans, là où se situe l'âge moyen du premier enfant, est essentielle pour la commune afin de maintenir une excellente dynamique.



1.2.4. LES MENAGES

La commune de Saint-Léger-près-Troyes se caractérise en effet par une taille de ménage plus élevée que la moyenne nationale (2.5 personnes par ménage contre 2.3 en France). C'est globalement la tendance moyenne sur une période de plus de 20 ans.

Ainsi, on n'observe pas un véritable desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes dans un logement) ce qui est positif pour la commune, à l'inverse de la tendance du Grand Troyes qui n'a de cesse de constater la constante diminution du nombre de personnes par ménage (1.9 en 2012).



1.3. ANALYSE DE L'HABITAT

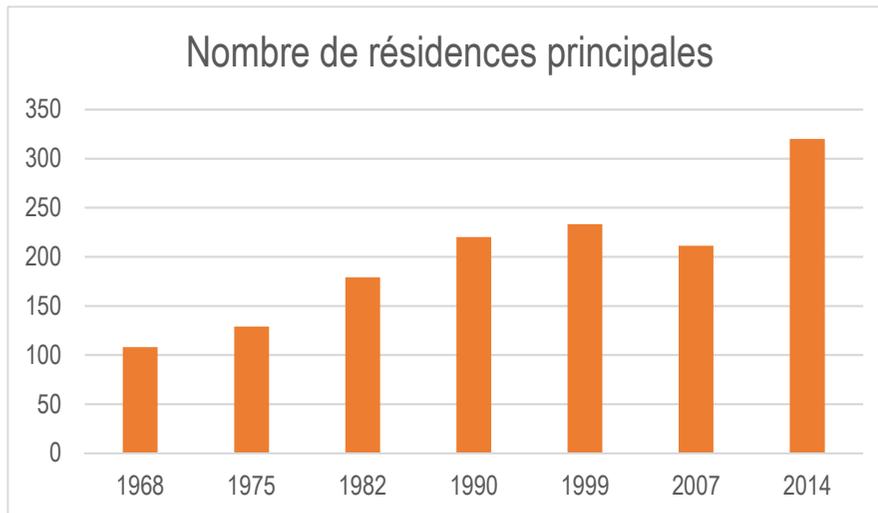
1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT

Saint-Léger-près-Troyes se situe dans le bassin d'habitat de Troyes.

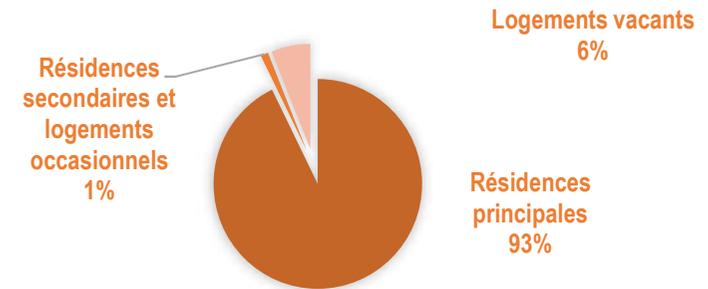
Le parc de logement est en constante augmentation depuis 1968. Cette évolution est le fait de l'augmentation des résidences principales en très forte majorité sur la commune (87%).

Par ailleurs, le taux de logements vacants se situe à un niveau acceptable (6%).

On remarque enfin une nette augmentation des appartements entre 2009 et 2014 (opération immobilière Rue des Frênes notamment).



Logements par catégorie en 2012



1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS

En 2012, 92% des logements sont des maisons individuelles. Selon les données du recensement, 25 appartements sont à compter dans le parc de logements.

LE TYPE D'OCCUPATION

A Saint-Léger-près-Troyes, 75% des habitants sont propriétaires de leur habitation.

Le taux de locataires est à la hausse entre 2007 et 2012.

Le profil type est donc un propriétaire d'une maison individuelle. Cela pose l'hypothèse d'une consommation importante d'espace, même si on observe une tendance à la mixité d'habitat ces dernières années, moins consommatrice d'espace.

LE NOMBRE DE PIÈCES PAR RESIDENCES PRINCIPALES

Le nombre de pièces augmente entre 2007 et 2012. Cela implique très souvent une augmentation de la surface au sol (excepté lors d'aménagement de combles par exemples). Cette tendance sociale se rapporte au besoin d'espace et au fait que les personnes construisant une habitation en périphérie urbaine souhaitent profiter d'une surface habitable plus importante.

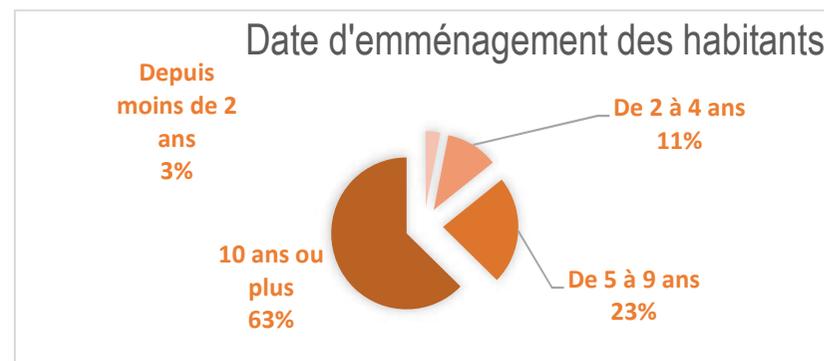
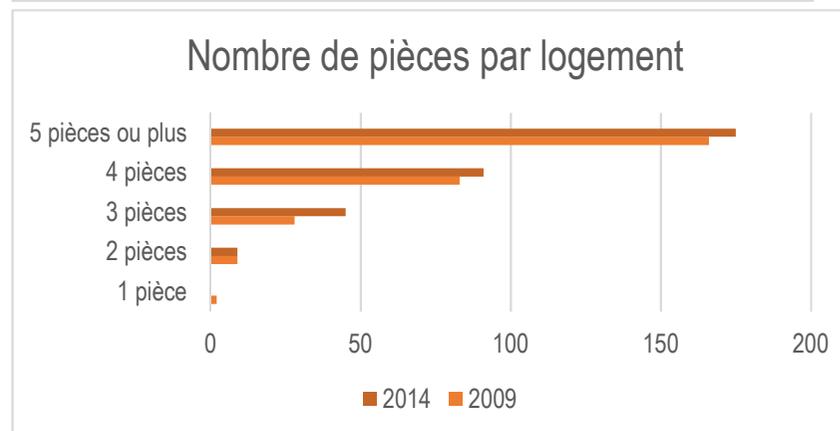
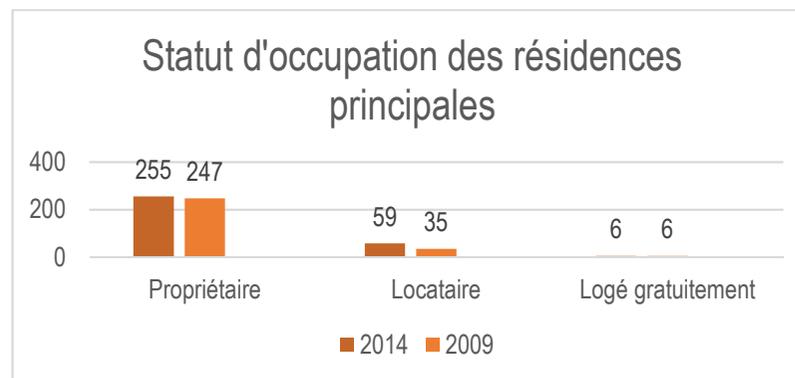
On observe néanmoins une augmentation des 3 pièces que les jeunes couples recherchent particulièrement. Cela profite à la mixité sociale et au dynamisme de la démographie communale.

1.3.3. LA DATE D'EMMENAGEMENT

En 2012, 42% des ménages avaient emménagé dans la commune depuis moins de 10 ans. Cette situation témoigne d'un renouvellement important de la population au cours des années 2000.

1.3.4. L'EQUIPEMENT NUMERIQUE

Le schéma directeur de l'aménagement numérique (SDTAN) a été adopté dans l'Aube en avril 2013 et doit permettre de favoriser le déploiement des moyens de communications électroniques dans le département.



LE MARCHÉ IMMOBILIER

- **Présentation de la commune pour le marché immobilier**

Commune proche de Troyes et située dans l'agglomération troyenne, Saint-Léger-près-Troyes connaît un marché immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel neuf.

- **La perception du marché immobilier**

La perception du marché immobilier se positionne par rapport à la demande. La commune est à moins de 15 minutes du centre-ville troyen et dispose d'un cadre de vie calme et arboré. Le renouvellement de population passe non seulement par la revente des habitations des personnes âgées ne pouvant plus entretenir leur terrain mais aussi par la construction, bien que celle-ci soit assez faible ces dernières années.

- **Le marché immobilier en 2015**

Depuis 1999, la commune a vu se construire 118 logements.
Le prix des terrains est d'environ 85€ / m² en moyenne en 2016.
Le prix constaté est d'environ 1529€ / m² bâti en moyenne.



LA CONSTRUCTION

LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT

Il permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Le calcul du point mort prend en compte 3 facteurs déterminants :

- **Le phénomène de desserrement des ménages :**
 - Diminution de la taille des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...)
 - La diminution de la taille des ménages implique une augmentation du nombre de ménages pour rester à population stable
 - L'augmentation du nombre de ménages implique des besoins supplémentaires en logements
- **Le renouvellement du parc : variation du parc de logements, hors construction neuve**
 - Prise en compte de la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usages...)
 - Prise en compte de l'augmentation du nombre de logements (divisions, changements d'usage...)
- **La variation de nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages**

LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Les tableaux ci-contre détaillent les statistiques sur la construction neuve les 17 dernières années dans la commune établies à partir des formulaires de permis de construire.

On observe une tendance moyenne de 6 constructions par an sur une superficie moyenne de 1038m² de terrain et 163m² de surface de plancher.

La plus grande taille de terrain est de 1887m² et une moyenne de 800m² en opération de lotissements.

La plus grande surface de plancher est de 279m².

Ainsi, la moyenne construite par terrain est de 163+49 = 212m² pour une surface moyenne de terrain de 1038m², soit une emprise au sol moyenne de 20.4%.

Année	Logements autorisés						
	Nombre	Surface totale des terrains (m ²)	Surface moyenne des terrains (m ²)	Surface de plancher des constructions (m ²)	Surface de plancher moyenne des constructions (m ²)	Surface totale des annexes (m ²)	Surface moyenne des annexes (m ²)
1999	1	1152	1152	214	214		
2000	3	4657	1552	556	185	134	67
2001	4	4654	1164	693	173	171	57
2002	2	2720	1360	164	82		
2003	1		0	137	137		
2004	12	16291	1358	1691	141	371	31
2005	18	14816	823	2477	138	1081	68
2006	5	4081	816	625	125	280	70
2007	13	9325	717	1628	125	231	58
2008	2	3009	1505	287	144	17	17
2009	4	5906	1477	718	180	29	29
2010	1	900	900	126	126	28	28
2011	30	28383	946	3223	107	288	32
2012	11	15532	1412	5361	487	142	142
2013	5	5352	1070	656	131	26	26
2014	1	1702	1702	107	107	20	20
2015	5	4045	809	593	119	98	25
Total	118	122525	1038	19256	163	2916	49

1.4. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1.4.1. LA POPULATION ACTIVE

LA POPULATION ACTIVE TOTALE

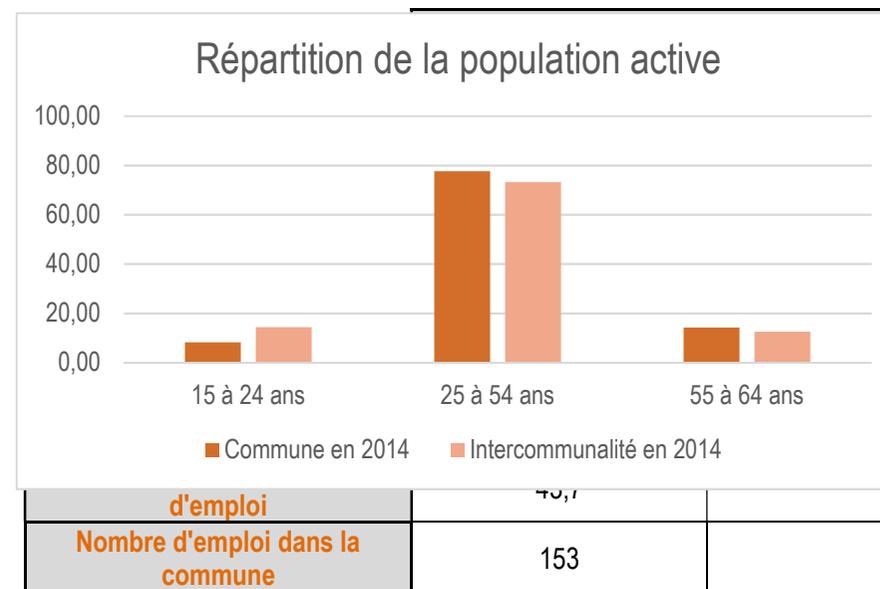
Le profil des actifs de la commune est sensiblement identique à celui observé dans l'agglomération du Grand Troyes avec une part importante des 25-54 ans.

L'EVOLUTION DU CHOMAGE

La commune de Saint-Léger-près-Troyes a vu son taux de chômage fortement augmenté entre 2009 et 2014 (> à 9% en 2012 contre < à 4% en 2007). L'effet de la crise économique se fait donc particulièrement ressentir.

Les chiffres présentés sont à nuancer du fait du petit nombre d'actifs présents dans la commune : les pourcentages peuvent évoluer très fortement alors que la situation, elle, évolue moins.

LA SITUATION DES EMPLOIS DANS LA COMMUNE



153 emplois se trouvent dans la commune, en nette augmentation par rapport à 2009 (91 emplois).

Le taux d'emploi de 69.4% est correct, à mettre en corrélation avec le taux de chômage.

L'indicateur de concentration d'emploi est en revanche plutôt élevé.

1.4.2. LES ACTIVITES DU TERRITOIRE

LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIVITES

Il se trouve de nombreuses activités sur le territoire communal :

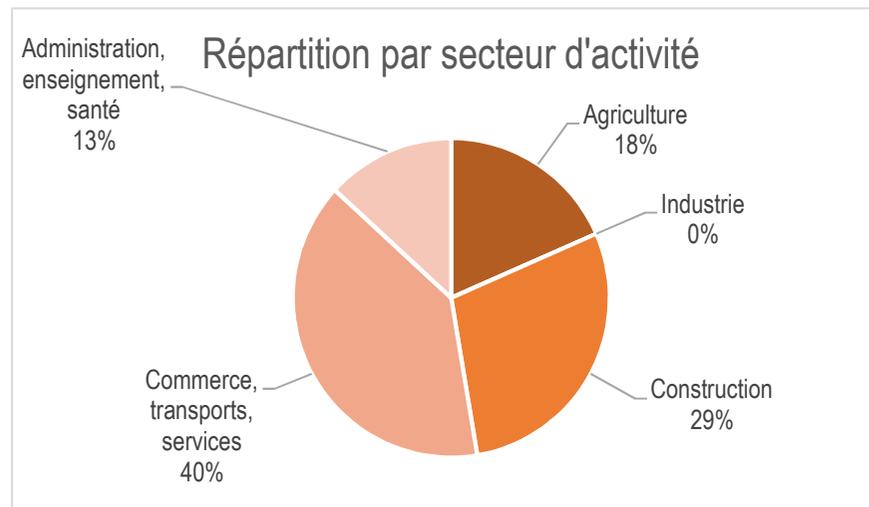
- Nombreuses Sociétés Civiles Immobilières
- Plusieurs activités de culture, production animale et chasse (travaux agricoles)
- Plusieurs entreprises liées à la construction (travaux publics, maçon, électriciens)
- Artisanat (menuiserie, fleuriste)
- Des entreprises de transports (2)
- Des entreprises de services financiers
- Une entreprise de restauration (café de la commune)

L'ACTIVITE AGRICOLE

Selon le ministère de l'agriculture, la commune possède 9 sièges d'exploitation sur son territoire en 2010, chiffre en constante diminution depuis les années 1980.

La surface agricole utile est de 541ha en 2010. Plus aucun cheptel n'est à compter dans la commune, contre 26 unités de bétail en 1988.

L'activité principale des exploitations est la culture de céréales et oléoprotéagineux (183ha de blé tendre, 117ha de colza et navette).



		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	20	14	9
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	18	10	9
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	599	470	543
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	26	8	0

1.4.3. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

Saint-Léger-près-Troyes possède peu d'équipements et de services publics sur son territoire. Toutefois, la présence de très nombreux équipements à proximité (à Troyes notamment) désenclave le territoire communal.

Ainsi, **dans un rayon de 15 minutes**, la majorité des services publics et services administratifs sont accessibles.

Services administratifs			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Mairie	Commune		
Intercommunalité	Troyes	8	15
Préfecture	Troyes	8	15
Caserne des Pompiers (centre première intervention)	Commune		
Chambre d'agriculture	Troyes	8	15
Chambre de Commerce et d'Industrie	Troyes	8	15
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Troyes	8	15
Police	Troyes	8	15
Poste	Commune		
Sécurité Sociale : Caisse Primaire d'Assurance Maladie	Troyes	8	15
Tribunal d'Instance	Troyes	8	15
Trésor Public	Troyes	8	15

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Saint-Léger-près-Troyes possède un pôle scolaire en regroupement pédagogique avec Moussey et Villemereuil. Cette situation est un atout pour la commune. Les études secondaires sont situées dans l'agglomération troyenne.

Saint-Léger-près-Troyes bénéficie également de la proximité d'université pour les études supérieures.

Etablissements scolaires			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Ecole maternelle (3)	Commune		
Ecole primaire (2)	Commune		
Collège	Troyes / Bouilly	8 / 8	15 / 10
Lycée général et technique / agricole	Troyes / Saint Pouange	8 / 4	15 / 6
Université	Troyes / Dijon / Reims	8 / 180 / 145	15 / 106 / 103

LES EQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE

La commune possède un accueil péri-scolaire ainsi que 2 assistantes maternelles.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Péri-scolaire	Commune		
Assistants maternelles	2 dans la commune		
Crèche	Troyes	8	15

LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Ces équipements regroupent les centres ayant un lien avec la culture et les arts. Les loisirs culturels sont principalement implantés dans l'agglomération troyenne. Deux permanences par semaine sont assurées pour la bibliothèque municipale.

Equipements culturels			
		Distance (kms)	Temps (min)
Salle communale	Commune		
Théâtre	Troyes	8	15
Cinéma	Troyes	8	15
Bibliothèque	Commune / Troyes	8	15

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Un vaste espace plein-air est situé au cœur du village.

Equipements de loisirs			
		Distance (kms)	Temps (min)
Terrain de loisirs	Commune		
Gymnase	Troyes	8	15
Piscine	Troyes	8	15
Salle de fitness / sport / remise en forme	Troyes	8	15

LES EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES

L'accueil des personnes âgées est assuré dans les principales communes proches de Saint-Léger-près-Troyes.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Maison de retraite	Bréviandes	3	5
Résidence non médicalisée	Rosières	4	6

LES EQUIPEMENTS DE SANTE

Saint-Léger-près-Troyes ne possède pas d'équipements de santé sur son territoire mais profite d'une proximité certaine avec les services de soins :

- Les médecins généralistes et spécialistes, les dentistes et les pharmaciens sont à moins de 10 minutes de la commune
- Le centre hospitalier public le plus proche se situe à Troyes.

Saint-Léger-près-Troyes bénéficie d'une localisation correcte pour les services de soin.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Centre Hospitalier / Clinique	Troyes	8	15
Maternité	Troyes	8	15
Pharmacie – Médecin - Dentiste	Bréviandes	3	5
Centre Médico-social	Troyes	8	15
Kinésithérapeute	Bréviandes	3	5

LES COMMERCES DE PROXIMITE ET LES GRANDES SURFACES

Les grandes zones commerciales sont réparties en plusieurs espaces au sein du Grand Troyes.

Un dépôt de pain est situé dans la commune et un marché est organisé le samedi matin (légumes, boucher, etc)

Commerces			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Epicerie	Buchères	3	5
Supermarché	Rosières	4	6
Hypermarché - Grandes surfaces	Rosières / agglomération troyenne	4	6

LES EQUIPEMENTS DE GESTION DES DECHETS

Le Grand Troyes offre l'accès à plusieurs déchèteries sur son territoire.

	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Déchèterie	Saint-Julien-les-Villas / Sainte-Savine	5 / 10	10 / 13

LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES

On remarque sur ce schéma que les communes d'attraction principale sont Troyes et Bréviandes. Toutefois, Saint-Léger-près-Troyes bénéficie d'une offre correcte en termes de service pour une commune de taille modeste, notamment grâce au pôle scolaire.



1.5. ANALYSE DES SURFACES ET DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La commune est située dans la champagne crayeuse, zone de grandes cultures.

6 sièges d'exploitation sont recensés sur le territoire communal.

Nom	Statut	Surface agricole cultivée (ha)	Devenir	Installation classée ?	Projet de bâtiments ?
Cloquemin Christian	Nom propre	44,08	Pas de reprise en cas de cessation	Non	Non
Razurel Xavier	Nom propre	70	Maintien de l'activité en cas de cessation	Non	Non
Razurel Daniel	EARL et ETA	120	Maintien de l'activité en cas de cessation	Non	Non, extensions réalisées en 2008 (300m ² stockage matériel) et 2011 (120m ² atelier)
Banry Emmanuel	EARL	100	Maintien de l'activité en cas de cessation	Non	Oui, non précis + changement de destination possible
Bonnassot Annie	Individuel	43	Maintien de l'activité en cas de cessation	Non	Non
Bennanat Hervé	Individuel	35	Maintien de l'activité en cas de cessation	Non	Non

1.5.1. L'ACTIVITE AGRICOLE

La commune est située dans la Champagne crayeuse.

Un questionnaire a été donné aux exploitants pour connaître leur situation et leurs éventuels besoins. L'analyse du questionnaire agricole distribué à chaque exploitant ayant son siège d'exploitation dans la commune fait ressortir 6 activités agricoles pérennes sur le territoire communal avec une SAU de 543ha.

Aucun bâtiment agricole ne semble être contraint par un abandon et les besoins de constructions ont été clairement exprimés par les exploitants.

Le PLU devra prendre en compte ces besoins dans la définition du règlement graphique afin de ne pas compromettre le développement d'une exploitation.

Entre 2000 et 2010, on observe une augmentation de la surface agricole utile.

La circulation agricole est assurée par des chemins d'exploitation souvent parallèles à la route principale. Aucune parcelle ne doit être enclavée par le projet de PLU.

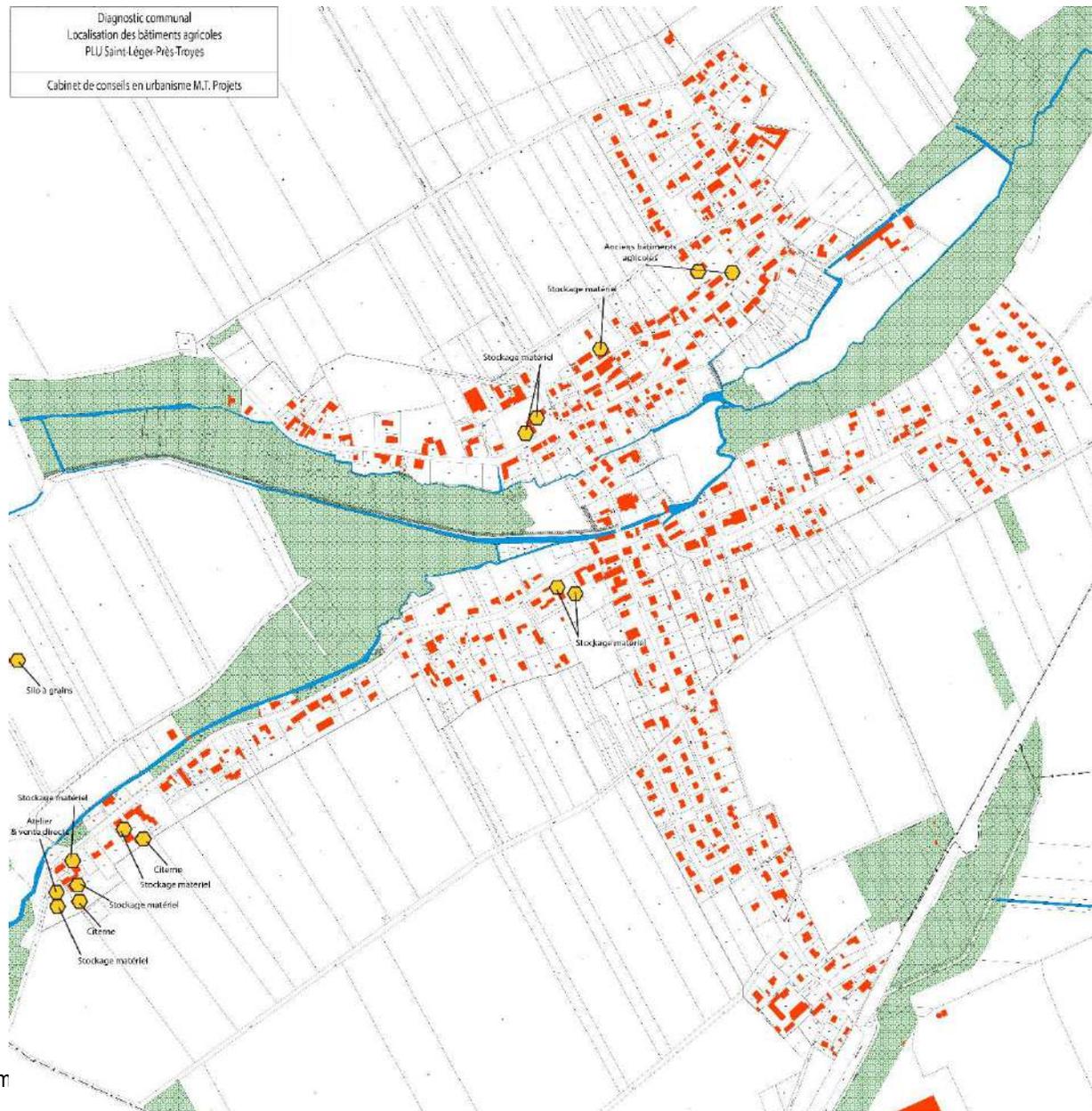
1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Au regard du tableau présentant le rythme de construction depuis 1999 de l'analyse du parc de logement ci-dessus, de 2005 à 2015, 9ha30 ont été consommés pour la réalisation de pavillons individuels, essentiellement sur des terrains agricoles et/ou des terrains en friche dans l'espace urbain (comblement de dents creuses).

1.5.3. LA FORET

Concernant le développement forestier, la commune n'a pas subi de coupes sauvages d'arbres de connaissances communales.

		Ensemble des exploitations		
		1988	2000	2010
Exploitation agricole	<i>nombre</i>	20	14	9
Travail	<i>unité de travail annuel</i>	18	10	9
Superficie agricole utilisée	<i>hectare</i>	599	470	543
Cheptel	<i>unité gros bétail alimentation totale</i>	26	8	0



1.6. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

1.6.1. L'ACCESSIBILITE

ACCESSIBILITE ROUTIERE

La commune possède une excellente accessibilité, notamment du fait de la présence d'un échangeur autoroutier à 6kms (Saint Thibault)

Un maillage de routes départementales permet à la commune d'être accessible par les quatre points cardinaux (D72, D85 et D85D)

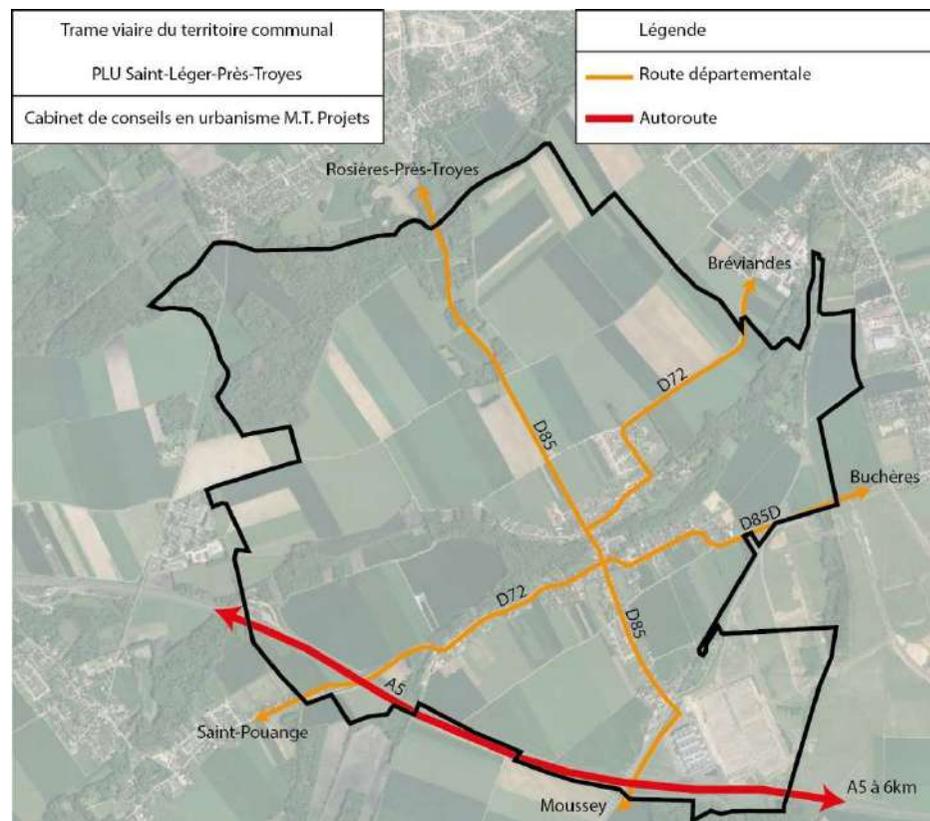
L'ACCESSIBILITE FERROVIAIRE ET AEROPORTUAIRE

La commune ne possède plus de gare. La gare la plus proche est celle de Troyes (20min)
Les aéroports de Roissy-Charles-de-Gaulle et d'Orly se situent à environ 2h de route de Saint-Léger-près-Troyes. La commune est relativement éloignée des aéroports principaux. L'aéroport secondaire est situé à Vatry (50min).

TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par le réseau de la TCAT ligne n°2, passant par Bréviandes, Saint-Julien-les-Villas, Troyes et La Chapelle Saint Luc. Il faut environ 30min pour aller au centre-ville de Troyes par le réseau de bus. Attention, cette ligne ne dessert pas la commune les dimanches et jours fériés.

Un transport en car de la SNCF est assuré par la ligne Troyes-Saint Florentin, Laroche. Cette ligne dessert la commune les après-midis.



L'ACCESSIBILITE PIETONNE ET DEPLACEMENTS DOUX

Des sentes piétonnes parcourent le territoire communal, permettant la pratique de randonnée.

Le Chemin GR Pays Plaine et Collines autour de Troyes passe à Rosières (balisage jaune et rouge) et aucun chemin de Grande Randonnée ne traverse le territoire communal (balisage blanc et rouge) mais c'est en projet.

Le département de l'Aube n'a pas élaboré de Schéma Départemental des Chemins Pédestres et Equestres mais consacre un effort notable aux pistes cyclables notamment (vélo voie Troyes-Les Lacs, voie verte du canal de la haute Seine).

Les élèves de l'école ont élaboré un sentier de randonnée pédestre dit "Du Hérisson" :



LA TRAME VIAIRE COMMUNALE

La commune est desservie par le réseau routier départemental et autoroutier. En effet, celle-ci est traversée par la route départementale 85, 85d et 72.

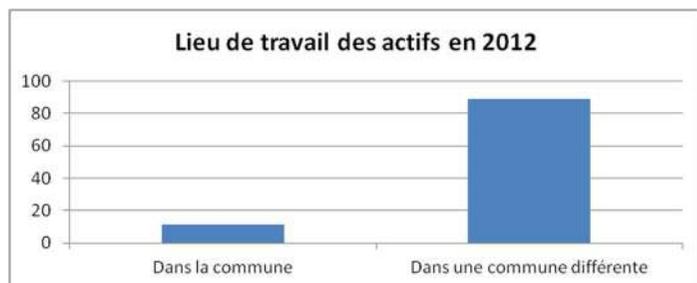
Le croisement de ces deux routes marque le cœur de la commune (Rue de l'Eglise).

Le réseau de rues est réparti de chaque côté du corridor écologique de la Hurande et du ruisseau de l'Étang l'Abbé. Ainsi, nous avons la rue de la Joncière et la rue de Cervet dans la partie nord (comprenant également la Rue du Four et la Rue de Montreuil). De l'autre côté de la rue de l'Eglise, nous avons la rue de Pelletier et la rue de la Planche ainsi que la rue d'Herbigny.

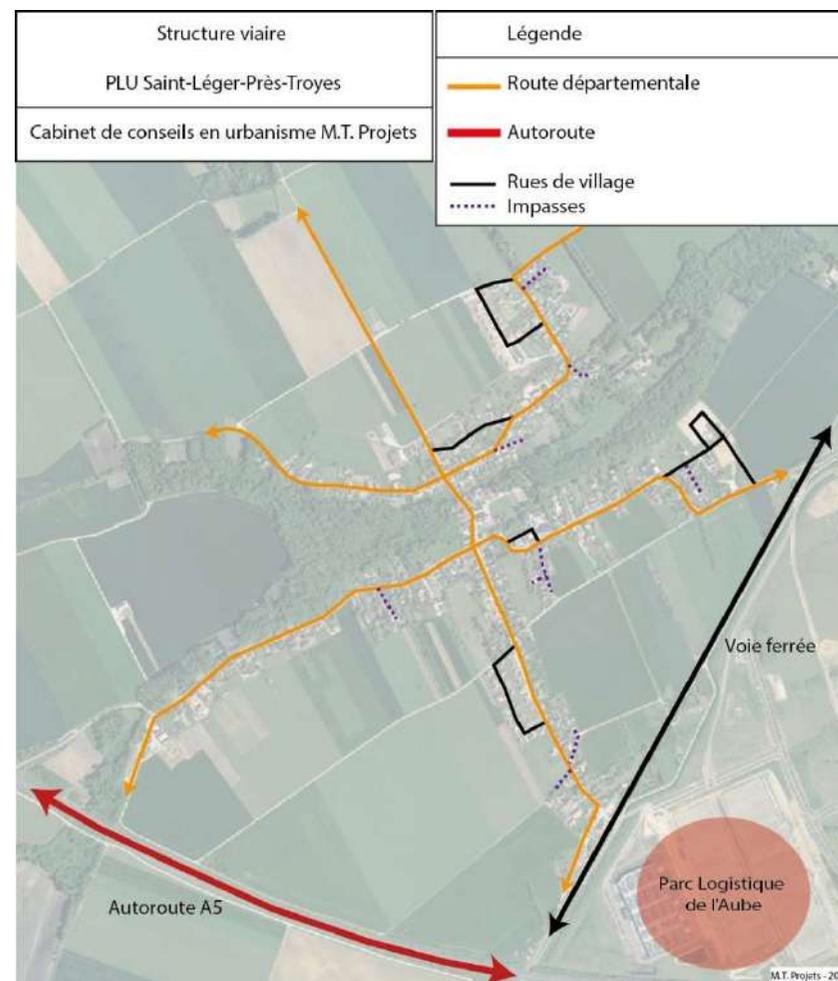
Ce réseau, très simple à appréhender, témoigne d'une évolution historique le long des axes existants en grande majorité. Ainsi, nous constatons très peu d'impasses (Rue des Pâques Fleuries, Allée du Château de la Planche, Rue des Vignes de Pelletier, Passage de la Croix de Cervet, Impasse de Cervet et Chemin des Hâtres, Chemin d'Herbigny). La grande majorité de ces impasses ne pourra pas être raccordée dans le futur du fait de l'absence d'emplacement réservé pour la réalisation d'une voirie future.

Enfin, il est important de constater le flux de véhicules que la commune doit absorber. Outre les véhicules à la recherche du Parc Logistique de l'Aube, les habitants travaillent pour la très grande majorité (environ 90%) dans une commune différente et utilisent ainsi les routes pour aller à leur travail.

Les principaux axes utilisés sont la route de Rosières (D85), la route de Bréviandes (D72) et dans une moindre mesure, la route de Buchères (D85d)



Cabinet de conseil, projet et formation en urbanisme M.T. Projets – www.mt-projets.com



INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES, DE VEHICULES HYBRIDES ET ELECTRIQUES ET DES VELOS

Le stationnement au cœur de la commune peut être qualifié de satisfaisant. Des places de stationnement pour personnes à mobilité réduite sont situées à proximité des équipements publics (mairie, école, poste).

Au moins 20 places de stationnement sont situées juste en face de l'Eglise.

Des stationnements sont également possibles à proximité du stade et des équipements de plein-air.

Concernant les activités, le café situé Rue de Pelletier par exemple dispose de nombreux stationnements sur sa devanture.

Concernant les stationnements des véhicules particuliers, plus de 80% des constructions disposent d'au moins un emplacement de stationnement.

Cette problématique devra être traduite réglementairement notamment en imposant un nombre de stationnement cohérent avec le nombre de véhicules par ménage (60% des ménages ont au moins 2 véhicules).

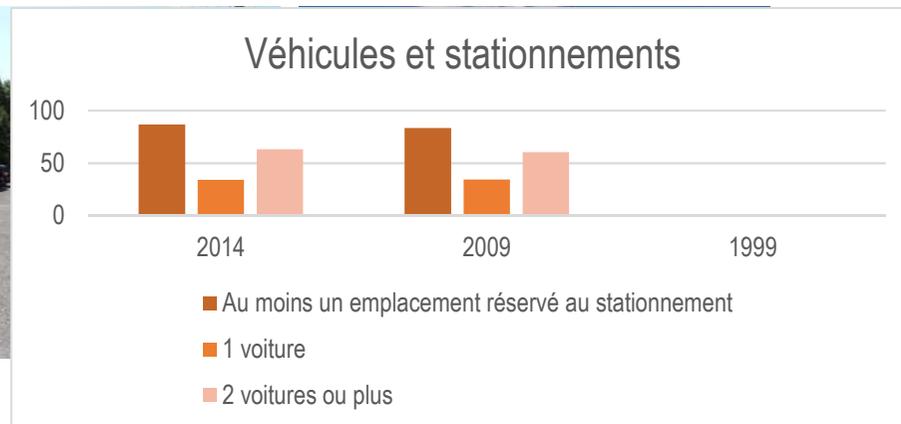
Un exemple de stationnement perméable est à constater rue des Frênes (béton alvéolé).

La plupart du temps, le stationnement est réalisé sur l'avant des constructions, sur l'espace laissé libre.

Aucune borne de chargement de véhicule hybride / électrique n'est située sur le territoire communal.



Le stationnement des cycles est intégré au site scolaire.



1.7. LES RISQUES MAJEURS

1.7.1. LES RISQUES NATURELS

LES ARRETES PREFECTORAUX DE CATASTROPHES NATURELLES

Risque	Date	Remarques
Inondations, coulées de boue	13/06/1999	
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999 au 29/12/1999	Correspond à la tempête de l'hiver 1999

LE RISQUE « MOUVEMENTS DE TERRAINS »

Aucun site relatif au risque mouvement de terrain n'est à recenser sur le site internet Géorisques.

LE RISQUE « CAVITES »

Aucun site relatif au risque cavité n'est à recenser sur le site internet Géorisques.

LE RISQUE « ARGILE »

La commune est concernée par le risque « argile ». Certains espaces bâtis du bourg sont situés sur un aléa moyen dû à la nature géologique (présence de marnes et d'argiles), notamment les fonds de parcelle sur la Rue de Pelletier.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, peut engendrer des dégâts considérables dans certains terrains argileux, qui peuvent gonfler en période humide et se tasser en période sèche.

L'aléa correspond à la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité significative survienne dans un secteur donné et dans une période de temps donnée.

Les renseignements peuvent être obtenus sur le site internet www.aube.gouv.fr permettant le téléchargement de la brochure présentant des recommandations en matière de construction ou à la DDT de l'Aube.

INONDATIONS ET REMONTEES DE NAPPE

La commune est concernée par le risque inondation le long des cours d'eau et notamment la Hurande et l'Étang l'Abbé (cf. zone humide).

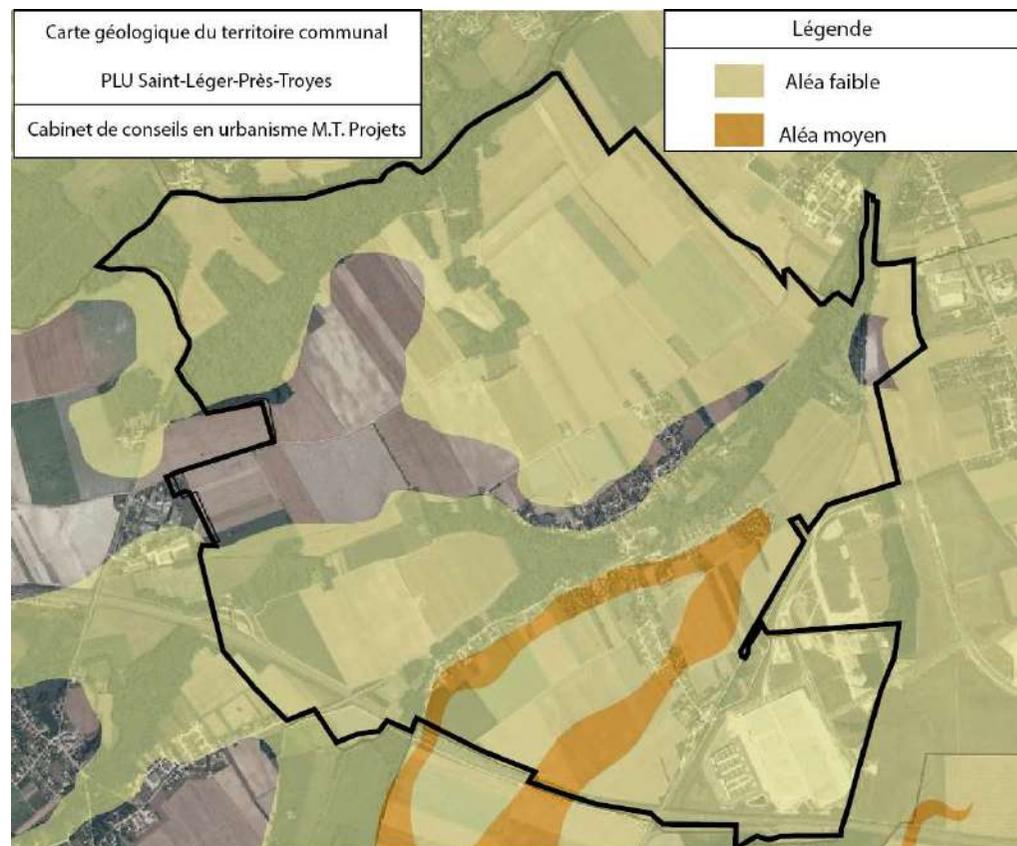
La commune est concernée par le risque "Rupture de barrage" lié au Lac de la Forêt d'Orient.

SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le PLU de la commune n'est pas concerné par le schéma départemental des carrières de l'Aube approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2001.

ZONAGE ARCHEOLOGIQUE

La commune n'est pas concernée par un zonage archéologique.



1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE

SITES POLLUES ET MATIERES DANGEREUSES

La base de données BASIAS (inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) et la base de données BASOL n'indiquent aucun site industriel pollué.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques technologiques.

LES INSTALLATIONS CLASSEES

La commune est concernée par deux sites SEVESO au statut "Seuil Bas". Indiqués en cessation d'activité sur le site internet de l'inspection des installations classées, ils sont situés dans le Parc Logistique de l'Aube (UFP International).

USINE NON SEVESO

Un site sur le Parc Logistique de l'Aube a pour objet le commerce de gros avec notamment un entrepôt couvert important (240000m3).

LE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est concernée par le transport de matières dangereuses par l'autoroute (A5) et voie ferrée (Troyes-Bouilly-Roncenay).

Aucun gazoduc ou oléoduc ne traverse le territoire communal.

LE RISQUE D'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie de la commune est composée de nombreux sites :

N°	Type	Adresse
1		Ruelle du Boulat
2		Rue des Prés Baudoin
3		Rue de Cervet
4		Chemin de Cervet
5		Impasse de Cervet
6		Le Cuchat
7		Passage de la Croix de Cervet
8		Rue de Cervet
9		Rue de l'Eglise
10		Rue du Four
11		Chemin des Pâques Fleuries
12		Rue des Frênes
13		Chemin d'Herbigny
14		Rue d'Herbigny
15		Rue d'Herbigny
16		Chemin des Hatres
17		Chemin d'Herbigny
18		Rue d'Herbigny
19		Chemin d'Herbigny
20		Chemin du Poirier Saint Jean
21		La Joncière
22		Rue de la Joncière
23		Rue de la Joncière
24		Rue de Montreuil
25		Chemin de la Planche
26		Au-dessus de Pelletier
27		La Planche
28		Preslin
29		Les Plants
30		Rue de Pelletier
31		Rue des Vignes de Pelletier
32		Rue des Vignes de Pelletier
33		Rue de la Planche
34		Rue de la Planche
35		Rue de la Planche
36		Rue de Pelletier
37		Rue de Pelletier
38		Rue du Pont

1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES

DONNEES DES PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LA PERIODE 2000 - 2015

Entre 2000 et 2015, 118 constructions ont été réalisées sur une surface de 12ha13 (cf. données détaillées sur le rythme de construction). Plusieurs lotissements ont été entièrement pris à l'espace agricole pour une surface d'environ 8ha43 (84 logements).

A part cette opération de lotissement, les constructions ont été réalisées dans des opérations individuelles.

Pour la majorité, ces surfaces ont été consommées en comblement de dents creuses, témoignant de la volonté de la commune de considérer ces espaces comme un véritable potentiel foncier.

DONNEES COMPARATIVES SUR LA PERIODE 2006 – 2015 (10 ANS)

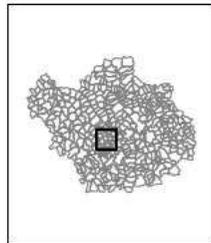
Sur les dix dernières années, la consommation de terrain fut de 7ha82 pour 77 constructions d'habitat, soit une moyenne de 1016m² de terrain.

L'augmentation de population est d'environ 190 (au regard du nombre moyen de personnes par ménage entre 2009 et 2014 contre 112 pour la période 1999-2009. La consommation annuelle est en moyenne de 0ha78, soit davantage que la période 1999-2009 qui était de 0ha48 (Outil de Mesure de l'Artificialisation Résidentielle de 2013). L'artificialisation par habitant représente 407m², soit moins que sur la période 1999 – 2009 (431m² par habitant selon Outil de Mesure de l'Artificialisation Résidentielle de 2013).

Le périmètre du SCOT renseigne davantage sur le marché rural de l'aire urbaine troyenne, à savoir une consommation par habitant de 966m² en moyenne sur la période 1999 – 2009, témoignant d'une consommation excessive à laquelle la commune ne participe pas.

Concernant l'espace naturel et forestier, on ne recense aucune diminution particulière, les constructions réalisées hors des espaces agricoles l'ont été dans le périmètre dit urbanisé de la commune.

	Nombre de logements commencés ou prévisionnels	Espaces totaux consommés (ha)	Espaces consommés en dents creuses (ha)	Part des dents creuses dans l'urbanisation (%)	Consommation en extension des enveloppes urbaines ou en dehors des centres bourgs (ha)	Densité moyenne (logements / ha)	Densité des zones de projets AU (logements / ha)	Surface moyenne consommée par logement crée (m ²)	Surface moyenne des terres agricoles consommée par logement crée (m ²)
2006-2015	77	7.8	2.50	31.9	5.3	9.8	13.5	1016	691
Période d'application du PLU (10 ans)	88	7.3	3.14	43	4.2	12.1	14.2	830	473



LEGENDE

Localisant de parcelle :
Année de 1ère construction *

- Jusqu'à 1956
- 1969 à 1975
- 1976 à 1982
- 1983 à 1990
- 1991 à 1999
- 2000 et plus
- Date inconnue

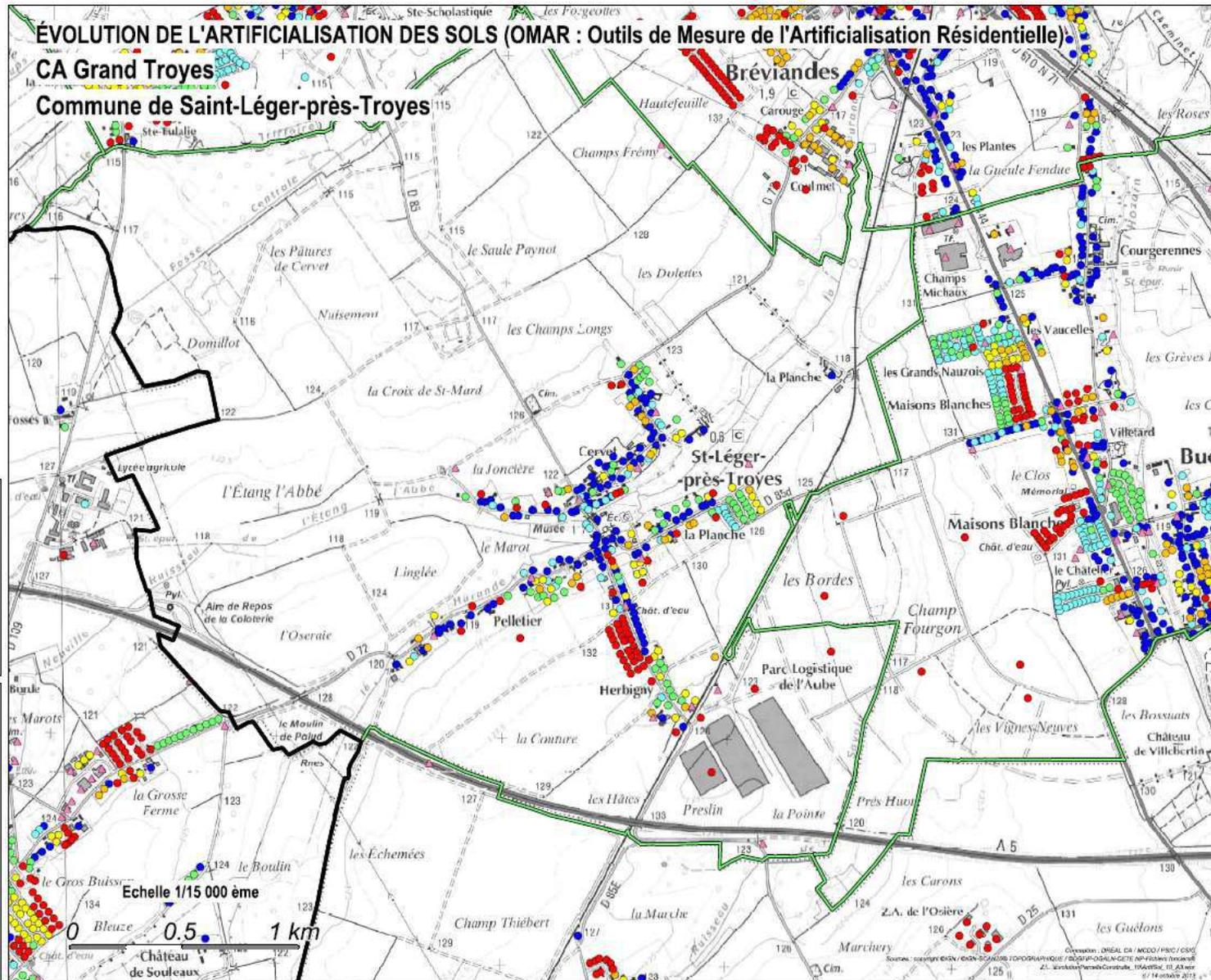
▬ Limite d'EPCI au 01/01/2013

▬ Limite communale

Echelle 1/15 000 ème

0 0.5 1 km

* sur la base de l'indicateur "ANNATMMN" des fichiers fonciers 2011.



Cabinet

1.9 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

DEFINITION DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS

Tout terrain rendu constructible par l'effet du règlement écrit et graphique prévu par le présent Plan Local d'Urbanisme. Sont donc comptés :

- les terrains bordant une voie viabilisée par l'ensemble des réseaux nécessaires
- les terrains accessibles par une desserte interne à une parcelle sans créer d'urbanisation potentiellement interdite par le règlement (deuxième rideau, recul insuffisant, recul trop important)
- les terrains possédant une façade de terrain suffisante au regard des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS "REGLEMENTAIRES"

LES DENTS CREUSES « REGLEMENTAIRES »

Il n'a pas été fait de distinction dans l'usage des terrains. Ainsi, un terrain en friche et un terrain actuellement à usage de jardin mais pouvant faire l'objet d'une division ont été considérés au même titre l'un et l'autre. C'est ce qui est appelée la situation "réglementaire" : les terrains sont classés dans la zone urbaine constructible par leur situation dans le périmètre urbanisé de la commune.

Le classement des dents creuses réglementaires résulte du zonage et la commune, pour garantir la stabilité juridique de son PLU ne peut pas ne pas les inclure dans l'espace urbanisé (sauf quelques exceptions très minoritaires).

Le recensement des espaces urbains résiduels et interstitiels "réglementaires" (donc résultant du zonage et du règlement écrit) nous donne une surface totale de 3ha87.

A l'intérieur de ces 5ha13, 3ha70 figurent déjà dans l'espace actuellement urbanisé de la commune et 1ha43 sont des surfaces nouvelles issues du règlement graphique et écrit de la commune.

Au total, un potentiel de 49 constructions issues des dents creuses potentielles "réglementaires" est recensé dans la commune dont 37 figurent dans l'espace actuellement urbanisé et 12 ne sont pas classées dans l'espace urbanisé.

Toutefois, au regard de la situation de certaines dents creuses, celles-ci, bien que situées en zone constructible peuvent ne pas être vendues pour construire, c'est ce qu'on appelle la rétention foncière. Afin de calculer au plus juste ce phénomène, il a été analysé la situation réaliste des dents creuses pour les 15 prochaines années.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS "REALISTES"

LES DENTS CREUSES « REALISTES »

Une distinction a ensuite été réalisée entre les terrains susceptibles d'être vendus ou divisés dans les 15 prochaines années et ceux qui ne changeront pas de statut a priori. Cette différence fait suite à une analyse approfondie de la situation de l'ensemble des espaces urbains interstitiels, des situations juridiques (successions par exemple), des potentielles volontés des propriétaires. C'est ce qui est appelée la situation "réaliste".

Celui-ci résulte de la différence entre la situation "réglementaire" et "réaliste" des dents creuses. Il a été analysé la situation de chaque dent creuse, au regard de leur disponibilité dans les 15 prochaines années : le propriétaire a-t-il exprimé une volonté de vendre le terrain, y'a-t-il une indivision ou une succession en cours, le terrain a-t-il fait l'objet d'un pré-aménagement pour accueillir une construction, etc.

Pour les terrains de plus de 1000m², il a été analysé la disposition du terrain : une ou plusieurs constructions sont-elles possibles, notamment par rapport à la façade de terrain ? Comment se situe la tendance des propriétaires pour les terrains de plus de 1000m² : préfèrent-ils diviser le terrain ou ne le vendre pour une seule construction, etc.

Il a également été analysé la situation de "grands" bâtiments (type granges ou anciennes fermes) pouvant être réhabilités en logements. La commune n'est pas concernée.

Au regard de ces analyses, les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel sont nombreux et peuvent répondre aux objectifs communaux (*développement raisonné de la démographie*).

Cette analyse plus fine que le simple recensement a été réalisée et permet d'obtenir une vision plus réaliste des espaces urbains résiduels et interstitiels.

Ainsi, un total de 30 constructions seraient issues des dents creuses, dont 19 sont comprises dans l'espace actuellement urbanisé et 11 résulteraient des surfaces en extension dû au classement par le règlement graphique et écrit du PLU.

LE COEFFICIENT DE RETENTION FONCIERE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS

Ainsi, on observe un coefficient de rétention foncière moyen de 38.8% dans la commune (différence entre les 49 constructions issues dents creuses "réglementaires" et les 30 constructions issues des dents creuses "réalistes").

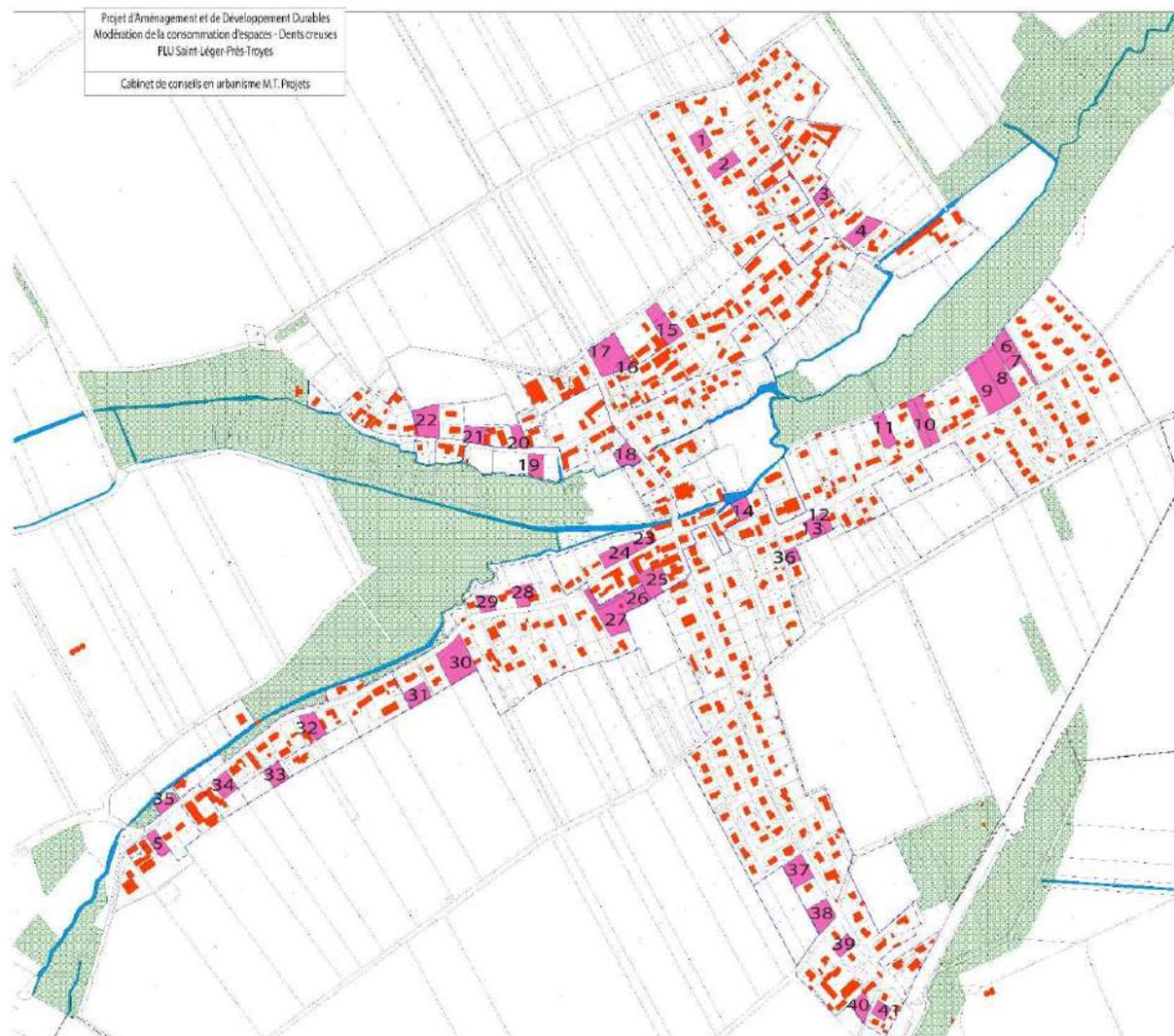
1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "REGLEMENTAIRES" ET "REALISTES"

M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme							
Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans							
	Surface approximative (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
TOTAL	5,13				49	30	
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	<i>3,70</i>				<i>37</i>	<i>19</i>	38,8
<i>Dont surface nouvelle</i>	<i>1,43</i>				<i>12</i>	<i>11</i>	
1	0,12	Terrains vacants		Oui	1	1	
2	0,15	Terrains vacants		Oui	1	1	
3	0,06	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
4	0,15	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
5	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
6	0,13	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
7	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
8	0,25	Vergers, pépinières		Non	1	1	
9	0,25	Vergers, pépinières		Non	1	1	
10	0,21	Terrains vacants		Oui	2	1	
11	0,12	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
12	0,04	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
13	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
14	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
15	0,13	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

16	0,04	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
17	0,27	Jardins de l'habitat individuel		Oui	3	2	
18	0,11	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
19	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
20	0,08	Terres labourées		Non	1	0	
21	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
22	0,2	Vergers, pépinières		Non	2	2	
23	0,05	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
24	0,14	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
25	0,14	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
26	0,11	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
27	0,24	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
28	0,09	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
29	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
30	0,33	Terres labourées		Non	3	3	
31	0,11	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
32	0,12	Terrains vacants		Oui	1	0	
33	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
34	0,1	Zones ou espaces affectés aux activités		Oui	1	0	
35	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
36	0,06	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
37	0,16	Terres labourées		Non	2	2	
38	0,16	Surfaces engazonnées avec ou sans arbustes		Non	2	2	
39	0,07	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
40	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
41	0,06	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	

LOCALISATION DES DENTS CREUSES "REGLEMENTAIRES"



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS ET FONCIER

Attention, les chiffres présentés dans les prochains tableaux sont arrondis à l'unité supérieure.

BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION A SON NIVEAU DE 2014 (POINT MORT)

Il ressort du calcul des besoins pour maintenir la population qu'entre 6 et 11 logements seraient nécessaires pour maintenir la population à son niveau de 2014. Le calcul se divise en trois parties :

LE RENOUVELLEMENT DU PARC IMMOBILIER

Il s'agit de la prise en compte des logements fusionnés (2 logements deviennent 1 seul logement) ou divisés (1 logement en devient 2). Compte tenu de l'évolution récente de la commune et du parc immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel, 3 logements pourraient être fusionnés, abandonnés ou réaffectés, impliquant donc un besoin de 3 logements pour maintenir le parc de résidences à niveau égal de 2014.

LE DESSERREMENT DES MENAGES

Il s'agit de l'évolution de la structure familiale (séparation des ménages, décès, enfants quittant le domicile). Cette évolution a été divisée en 2 hypothèses – l'une avec un nombre de personnes par logement stable et l'autre avec un nombre de personnes par logement en diminution.

Ainsi, pour loger la totalité des habitants en 2014 avec un nombre moyen de personnes par ménage stable en 2030, il n'y a pas besoin de logements supplémentaires. Cependant, si ce nombre diminue, alors pour loger la totalité des habitants en 2014, il faudrait plus de logements. Dans la commune, le besoin est ainsi compris entre 0 et 8 logements supplémentaires pour loger la totalité des habitants de 2014 en 2030.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Desserrement des ménages		
	Nombre prévisionnel de personnes par logements	Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés
Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	2,51	0
Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	2,45	8

VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

La commune a un taux de logements vacants de 6% en 2014, ce qui est un taux généralement acceptable ; un taux aux alentours de 5% étant généralement un objectif.

Variation des logements vacants		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Parc total de logements prévisionnel (principal et secondaire à horizon +15 ans)	338 (résidences principales et secondaires en 2014)	346 (338 + 8 logements issus de la diminution de la taille des ménages à +15 ans)
Pourcentage prévisionnel de logements vacants	6	6
Nombre logements vacants prévisionnel	22	22
Variation du nombre de logements vacants	1	1

SYNTHESE DU BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION A SON NIVEAU DE 2014 (POINT MORT)

Si le nombre total est négatif, alors les besoins sont négatifs, la commune n'a pas besoin de construire de nouveaux logements à horizon 15 ans pour maintenir la population à son niveau de 2014 (hypothèse 1).

Si le nombre total est positif, alors la commune a besoin de construire de nouveaux logements pour maintenir sa population au niveau de 2014 (hypothèse 2).

Le nombre de permis de construire réalisés entre 2014 et 2016 est à prendre en compte afin d'affiner les besoins réels de la commune en constructions entre 2015 et 2030 : 10 nouveaux permis ont été déposés entre 2015 et 2017.

Ainsi les besoins réels en logements pour maintenir la population au niveau de 2014 sont compris entre 0 (hypothèse 1) et 2 logements (hypothèse 2, essentiellement due à la variation de la taille des ménages et au renouvellement des constructions).

Voici le tableau de synthèse du calcul du besoin en logements pour maintenir la population à son niveau de 2014 :

Récapitulatif : Nombre de constructions pour maintenir la population de 2014		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Nombre de logements abandonnés ou réaffectés prévisionnel	3	
Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés	0	8
Variation du nombre de logements vacants	1	1
TOTAL	3	12
Nombre de permis construire réalisés depuis dernier recensement	10	
Besoins réels en logements pour maintien population niveau 2014	0	2

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

BESOIN EN LOGEMENTS POUR ASSURER LA CROISSANCE

DEMOGRAPHIQUE

Entre 0 et 7 logements sont nécessaires pour stabiliser la population à son niveau de 2014.

La commune a défini une augmentation démographique d'environ 200 habitants à horizon 15 ans, soit un rythme annuel moyen de 1.49% et une moyenne d'environ 12 personnes supplémentaires sur 15 ans. Pour rappel, la croissance annuelle moyenne a été de 1.70% entre 1975 et 2012 avec un rythme annuel moyen de 10 personnes supplémentaires :

	1975	2014
Augmentation démographique totale	388	
Augmentation démographique moyenne annuelle	9,9	
Taux de variation annuelle moyen (en %)	1,70	
Population totale	416	804

L'augmentation de 200 habitants suit donc la courbe de croissance démographique de la commune et apparaît donc en cohérence avec les 40 dernières années et est cohérent au regard des équipements communaux (école notamment).

Il ressort du calcul du besoin en logement que, pour assurer la croissance démographique de 200 habitants supplémentaires d'ici 2030, il faudrait entre 80 logements (hypothèse 1 de stabilisation du nombre de personnes par ménage) et 82 logements (hypothèse 2 de diminution du nombre de personnes par ménage), soit 81 logements en moyenne.

Ainsi, dans les projets communaux, il apparaît un potentiel de 58 constructions, majoritairement à vocation individuelle mais le règlement ne fera pas obstacle à des implantations en mitoyenneté.

Les dents creuses recensées laissent apparaître un potentiel "réaliste" de 30 constructions (19 dans le périmètre urbanisé de 2013 et 11 en extension de l'urbanisation). Le potentiel réaliste s'appuie sur le coefficient de rétention foncière de 38.8% calculé à partir d'une étude fine des dents creuses susceptibles d'être vendues à horizon 15 ans (cf. ci-dessus).

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

	Hypothèse théorique de maintien de la population		Hypothèse théorique d'augmentation de la population	
Augmentation démographique prévisionnelle	0		200	
Taux de variation annuelle moyen (en %)	0		1.49	
Population totale prévisionnelle à horizon +15 ans	804		1004	
Besoin en logements à horizon +15 ans	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	80 (soit 200 / 2,51hab par ménage + besoin en logement maintien population)
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	2	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	82 soit 200 / 2,45hab par ménage + besoin en logement maintien population))
Rythme annuel de constructions	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	5
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	5

Au total, nous avons donc 58 + 30 = 88 logements potentiellement réalisables à horizon 15 ans, un chiffre proche des besoins théoriques de la commune (81) puisque le nombre de dents creuses réalistes peut se débloquer dans le temps (cas des indivisions). Le PLU répond donc globalement aux objectifs communaux.

BESOIN EN FONCIER POUR ASSURER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

TAILLE DES TERRAINS, DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

La superficie moyenne des terrains entre 1999 et 2015 était de 1038m² par logement. En comptant une densification de l'ordre de 20% des terrains, la superficie moyenne passerait à 800m² environ, soit une taille de terrain confortable au regard des exigences de lutte contre la consommation d'espace et une densité de 12.5 logements à l'hectare, compatible avec le SCOT de la Région Troyenne.

On peut estimer que 20% des nouveaux logements auront une surface réduite, le règlement ne permettant plus de réglementer la superficie minimale et autorisant la mitoyenneté. Toutefois, logement densifié ne signifie pas inadapté au contexte communal. Ainsi, des logements sur terrains réduits mais avec de l'espace pour le stationnement et du jardin semblent être un juste milieu, soit environ 300m² de terrain par logement. Ainsi, les calculs théoriques de besoin en foncier font apparaître :

HYPOTHESE 1 : STABILISATION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MENAGE

- 64 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 831m², soit 6ha35 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 16 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha57 (chiffres arrondis en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL :80 logements pour un besoin en foncier hors zone jardin de 6ha92

HYPOTHESE 2 : DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MENAGE

- 65 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 831m², soit 6ha51 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 16 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha59 (chiffres arrondis en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL : 81 logements pour un besoin en foncier hors zone jardin de 7ha10

SYNTHESE DU BESOIN EN FONCIER

- La moyenne du besoin en foncier entre les deux hypothèses de variation des ménages fait apparaître un besoin d'environ **7ha01** pour une moyenne de 81 logements.
- Dans le recensement des dents creuses présenté ci-dessus, les dents creuses totales représentaient un total de 49 constructions pour une surface de 5ha13. Une fois le coefficient de rétention foncière de 38.8% appliqué, il ne subsisterait que 30 constructions issues des dents creuses réalistes pour une surface théorique de **3ha14 (61.2% de 5ha94)**
- Ainsi, les besoins théoriques en foncier hors zone jardin nouvellement constructible de la commune seraient de 7ha01 – 3ha14 = **3ha87.**
- **Il semble que la commune doive donc densifier les terrains d'au moins 20% par rapport à la période 1999-2015.**

Ventilation par catégorie de logements et surface de terrains totale prévisionnelle nécessaire											
Diminution prévisionnelle de la taille moyenne des terrains par rapport à la période 1999-2012 :		20%	Surface moyenne prévisionnelle des terrains (m ²)	Pourcentage prévisionnel par type de constructions	Nombre prévisionnel par type de constructions	Surface théorique nécessaire comptant 20% de VRD (ha)	Surface totale théorique nécessaire (ha)	Surface totale moyenne théorique nécessaire pour assurer la croissance démographique (ha)	Surface théorique consommée par les dents creuses "réalistes" à horizon 15 ans (ha)	Besoin théorique en foncier nouvellement constructible hors zone jardin (ha)	Nombre moyen prévisionnel de logements à l'hectare
Densification et diversification de logements	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	831	80	64	6.35	6.92	7.01	3.14	3.87	11.55
		Logements densifiés	300	20	16	0.57					
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	831	80	65	6.51	7.10				
		Logements densifiés	300	20	16	0.59					

PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

VARIATION DE LA SUPERFICIE URBANISEE

L'espace urbanisé passant de 125ha46 à 135ha22, représentant une augmentation de **+ 7.8 %** de la surface urbanisée communale. Les modalités de calcul sont les suivantes :

SURFACE URBANISEE DE 2014

Habitat individuel, habitat rural, habitat collectif, habitat autre, enseignement, activités, commerce, mairie, lieux de culte, école, bâtiment technique et jardins de l'habitat individuel et rural.

Au sein des terrains classés dans l'une de ces catégories, on retrouve les dents creuses de la surface actuellement urbanisée sur une superficie de 3ha70. Cette surface fait donc partie des 125ha46 formant la surface urbanisée de 2013.

SURFACE URBANISEE 2030

Concernant les surfaces urbaines en extension, elles concernent des terrains qui n'étaient pas dans l'espace urbanisé en 2014 mais qui du fait de leur classement en terrain constructible par le règlement, s'ajoutent à la surface urbanisée de 2030. Ces surfaces représentaient 0ha88.

Concernant les surfaces des zones à urbaniser AU, elles correspondent aux zones de projet de la commune, pour un total de 8ha88 (3ha11 de zones 1AU et 5ha77 de zones 2AU).

Ainsi, en additionnant la surface urbanisée de 2018, les dents creuses en extension et les zones de projet, la surface urbanisée en 2030 serait de 135ha22.

	Variation de la superficie urbanisée	
	Surface actuellement urbanisée (ha)	Variation de la surface urbanisée (en %)
Surface urbanisée au sens strict 2014	125,46	7.8
Dont jardins de l'habitat individuel, rural, de l'habitat continu bas	3,85	
Dont terrain de sport en plein air et tennis découverts	2,64	
Dont cimetières	0,52	
Dont habitat individuel, habitat rural, habitat continu bas, habitat collectif	57,40	
Dont entrepôts logistiques, commerces, bureaux (hors équipements pour eau, assainissement, énergie)	60,00	
Dont siège d'administrations territoriales, équipements de missions de sécurité civile, mairie, lieux de culte, école, bâtiment technique communal	1,05	
Surface urbanisée 2014 + nouvelles surfaces 2030	135,22	
Surface urbanisée de 2014	125,46	
Surface nouveaux jardins individuels UJ/NJ	0,00	
Surface urbaine U en extension (dents creuses, donc coefficient de rétention foncière de 38,7755102040816 % appliqué)	0,88	
Surface zone à urbaniser 1AU	3,11	
Surface zone à urbaniser 2AU	5,77	

VARIATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS ET DE LA POPULATION SUR L'ESPACE DE 2014**VARIATION DU NOMBRE D'EMPLOIS ENTRE 2014 ET 2030**

Le nombre d'emplois de la commune est de 153 en 2014.

Le nombre d'actifs ayant un emploi est de 350 dans la commune en 2014, soit un indicateur de concentration d'emploi de 43.7% ($153 \times 100 / 350$).

Les 15-64 ans représentent 62.7% de la population totale en 2014. Un taux semblable au regard du projet d'urbanisme et de la diversité de logements possible paraît acceptable, faisant croître les 15-64 à 628 habitants à horizon 15 ans.

Parmi ces 628 habitants, 76.6% seraient des actifs (taux semblable à celui de 2014), soit une population active de 481 habitants.

Dans ces 481 actifs, certains seraient au chômage (environ 9% soit un taux semblable à celui de 2014 de 9.3%), le nombre d'actifs ayant un emploi serait d'environ 435 en 2030 sur le territoire communal.

Le taux de concentration d'emploi (rapport entre nombre d'actifs ayant un emploi et le nombre d'emploi dans la commune) est de 43.7% en 2014.

On peut considérer que ce taux ne variera pas beaucoup et se situera autour de 40% (inférieur au taux de 2014).

Le nombre d'emploi augmenterait donc, passant de 153 en 2014 à 174 à horizon +15 ans.

	2014		Horizon + 15 ans	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Nombre d'habitants	804	100	1004	
Population 15 - 64 ans	504	62.7	628	62.5
Taux d'activités 15-64 ans (en %)	76.6		76.6	
Actifs dans la population 15-64 ans	386		481	
Taux d'emploi parmi les actifs de plus de 15 ans (en %)	69.4		69.4	
Nombre d'actifs ayant un emploi	350		435	
Indicateur de concentration d'emploi (en %)	43.7		40	
Nombre d'emploi dans la commune	153		174	

ACCROISSEMENT DE LA DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES DE 2014

La commune possède 804 habitants et 153 emplois sur une surface urbanisée de 154ha46 en 2013, soit une densité humaine de 7.6 personnes à l'hectare.

A horizon 2030, le potentiel d'urbanisation des dents creuses peut faire augmenter la population communale à 896 habitants (en comptant une moyenne de 2.48 personnes par logement sur 37 constructions possibles dans les dents creuses situées dans l'espace urbanisé de 2014), sur la même surface qu'en 2014, soit 125ha46.

La densité humaine en 2030 sur l'espace de 2014 peut donc être de 8.5 personnes par hectare, soit une augmentation de **11.8%** de la densité humaine.

Accroissement de la densité humaine sur espaces urbanisés au sens strict de 2014							
	Accroissement potentiel de la densité humaine des espaces urbanisés de 2014		Nombre d'habitants total	Surface des espaces urbanisés de 2014	Nombre d'emplois	Densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2014	Variation de la densité humaine (en %)
Situation de 2014	///		804	125.46	153	7.6	11.8
Situation de 2030 sur les espaces urbanisés de 2014	Nombre de dents creuses dans les espaces urbanisés de 2014	37	896 (804 + 92 habitants issus des constructions potentielles dans les dents creuses de l'espace urbanisé de 2014)		174	8.5	
	Nombre prévisionnel moyen de personne par logements (moyenne entre l'hypothèse 1 et l'hypothèse 2)	2.48					
	Accroissement potentiel de population lié à l'urbanisation des dents creuses de l'espace urbanisé de 2014	+92					

ACCROISSEMENT DE LA DENSITE HABITAT DES ESPACES HABITAT DE 2014

La surface habitat est obtenue en ne comptant que les surfaces urbanisées occupées par l'habitat individuel ou collectif et les jardins de l'habitat, soit 61ha25 (cf. tableau ci-dessus).

Un recensement des dents creuses a été effectué. Il ressort de cela que 49 constructions potentielles sont issues des dents creuses pour une superficie de 5ha13 et sont classées constructibles dans le projet de PLU.

37 de ces constructions potentielles seraient déjà situées dans l'espace urbanisé "au sens strict" et 12 seraient issues d'extensions de l'urbanisation. Au regard du règlement écrit et du règlement graphique, le PLU permet donc l'urbanisation de 37 constructions sur les dents creuses comprises dans le périmètre urbanisé "au sens stricte" de 2014.

La densité de construction peut donc passer de 5.6 constructions à l'hectare en 2013 sur l'espace urbanisé de 2013 à 6.2 constructions à l'hectare en 2030 sur l'espace urbanisé de 2014, soit une augmentation de la densité habitat de **+10.7%**.

Le résultat est obtenu en calculant le rapport entre (nombre de constructions de 2014 + dents creuses de l'espace urbanisé de 2014) /espace urbanisé de 2014.

	Accroissement de la densité Habitat sur espaces habitat de 2014					
	Nombre total de constructions INSEE 2014	Surface des espaces habitat de 2014	Nombre de dents creuses potentielles en 2030 sur l'espace habitat de 2014	Nombre total de constructions potentielles sur l'espaces urbanisés de 2014	Densité habitat sur surface habitat de 2014	Variation de la densité habitat (en %)
Situation de 2014	345	61.25			5.6	10.7
Situation de 2030 sur l'espace habitat de 2014			37	382	6.2	

ACCROISSEMENT DE LA CAPACITE D'ACCUEIL HUMAINE EN 2030

Pour rappel, la densité humaine de 2014 est de 7.6 habitants à l'hectare.

A horizon 2030, le nombre réaliste de logements réalisés serait de 74 (30 issus des dents creuses « réalistes » et 44 issus des zones de projet 1AU), soit une augmentation de population de 184 habitants (74 * 2.48 habitants par logements prévus en moyenne en 2030).

L'augmentation du nombre d'emplois a été détaillé ci-dessus.

La population totale passerait donc de 957 (804 habitants + 153 emplois) en 2014 à 1162 en 2030 (en comprenant 804 habitants en 2014 + 184 nouveaux habitants + 174 emplois).

La surface urbanisée de 2030 serait de 135ha22, soit une capacité d'accueil humaine de 8.6 personnes à l'hectare en 2030, soit une augmentation de **+12.6%** par rapport à 2014.

	Accroissement de la densité humaine en 2030 (capacités d'accueil)							
	Nombre de logements réalistes issus des dents creuses (zone U)	Nombre de logements issus des zones de projet (zone 1AU)	Nombre de personnes par ménages	Nombre d'habitants réalistes	Emplois	Total population + emplois	Densité humaine	Variation des capacités d'accueil (en %)
Capacités d'accueil 2013 sur espaces urbanisés de 2013			2.50	804	153	957	7.36	12.6
Capacités d'accueil 2030 sur espaces urbanisés de 2030	30	44	2.48	988	174	1162	8.6	

2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD

1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES COMMUNAUX, DES BOISEMENTS DIFFUS ET DES COURS D'EAU

Le territoire de Saint-Léger-près-Troyes se trouve au cœur de la Plaine de Troyes au sens de l'Atlas des paysages de la DREAL. Les espaces agricoles arrivent aux portes de l'espace bâti et le paysage est fortement empreint des cours d'eau : La Hurande et le ruisseau L'Étang L'abbé.

La commune se découvre petit à petit mais rares sont les vues lointaines sur le bâti depuis l'espace agricole. C'est pour cela que la vue sur la commune en arrivant de Bréviandes a été préservée via un classement en zone agricole inconstructible par exemple.

Les boisements marquent beaucoup de leur empreinte le paysage communal, notamment en venant de Rosières où on traverse le Triffoire tout le boisement alluvial.

Quelques bosquets rythment le paysage agricole. Ces espaces boisés rythment le paysage communal et permettent de maintenir des éléments repères. Ainsi, il convient de les protéger pour les maintenir. La commune a choisi de les classer en espaces boisés classés afin de les voir perdurer dans le temps. Une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'a pas été jugé nécessaire compte tenu du classement en Espace Boisé Classé et pour ne pas surcharger de protection le PLU.

Concernant l'espace naturel et forestier, celui-ci n'est pas concerné par Natura 2000. Il n'a donc pas été réalisé d'Evaluation Stratégique Environnementale.

Toutefois, la commune a opté pour un classement en zone à dominante humide de nombreux espaces par rapport à l'ancien document d'urbanisme, témoignant d'une véritable prise de conscience sur l'importance écologique de ces espaces.

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

L'espace boisé est fortement lié à la présence de l'eau et forme le plus généralement des boisements alluviaux dont l'importance écologique a été marquée par un classement spécifique en zone AZh/NZh et le classement en espace boisé classé.

Par ailleurs, afin de renforcer le réseau écologique à l'échelle communale, des zones jardins ont été créées dans le règlement graphique ; zones à l'intérieur desquelles les constructions

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

sont limitées à 30m² d'emprise au sol et uniquement liées aux activités de loisirs, permettant ainsi de préserver ces espaces, ainsi que les jardins profonds caractéristiques du bâti ancien.

MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

Saint-Léger-près-Troyes est une commune rurale sur laquelle quelques exploitants agricoles exercent. La terre, cultivée en majorité, est un élément précieux pour les exploitants ; élément qu'il faut préserver. Ainsi, le projet de développement de la commune a pris en compte les espaces à vocation agricole et a essayé au maximum de limiter l'atteinte portée aux terres cultivées, notamment en ne tirant pas profit de la possibilité offerte par le SCOT d'ouvrir 6ha à l'urbanisation ; chiffre qui ne correspond à aucune réalité démographique d'avenir pour la commune par ailleurs.

Au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, quelques demandes spécifiques émanant d'exploitants agricoles ont été formulées, notamment en ce qui concerne le changement de destination des bâtiments agricoles (Rue de Pelletier). Il a par exemple été autorisé les projets de diversification de l'activité agricole, notamment concernant les hébergements type « gîte » et les activités de loisirs culturels (qui a fait l'objet d'une demande particulière).

Ainsi le règlement du PLU a pris en compte cette tendance en autorisant la diversification en lien avec l'exploitation principale. Ainsi, tout en respectant la destination principale des bâtiments agricoles, il est autorisé qu'un exploitant puisse trouver une autre source de revenus ou une diversification à travers une « extension » de son activité. Cela permet en outre parfois d'éviter l'abandon de l'exploitation et ainsi le maintien des sièges d'exploitation et le patrimoine qu'ils constituent.

D'autre part, il a été intégré un espace de transition paysagère dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir une excellente insertion paysagère des constructions mais aussi une meilleure délimitation de l'espace agricole.

Enfin, aucun chemin d'exploitation n'est supprimé et aucune parcelle n'est enclavée par le projet de PLU.

2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La population communale est d'environ 804 habitants en 2014. Saint-Léger-près-Troyes a connu une hausse relativement continue de sa démographie depuis plus de trente ans. Partant de ce postulat, l'augmentation souhaitée de 200 habitants environ peut être qualifiée de volontariste mais correspond à la réalité de la commune : sa proximité avec Troyes. Le rythme de croissance annuel moyen serait de 1.49 % ; ce qui s'avère réaliste au regard des rythmes annuels moyens que la commune a connus ces 30 dernières années (1.70% entre 1975 et 2012 pour 388 habitants supplémentaires).

Les 200 habitants supplémentaires visés par la commune nécessitent environ 85 «nouveaux» logements (réoccupation des logements comprise). La densité et la diversification de l'habitat seront donc deux éléments essentiels (14 logements à l'hectare environ prévu dans les zones de projet du PLU) et une densité globale de 12 logements à l'hectare dans l'ensemble des projets d'urbanisation de la commune, dents creuses comprises.

DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRESERVE

La commune est située au cœur de la plaine agricole de la Plaine de Troyes. L'impact des projets de constructions est important car les vues sur la commune sont très dégagées.

L'insertion paysagère des constructions sera donc un point à travailler dans le cadre du règlement afin de limiter leur impact visuel. Il a été intégré un espace de transition paysagère dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir une excellente insertion paysagère des constructions mais aussi une meilleure délimitation de l'espace agricole comme demandé dans le SCOT.

Par ailleurs, les zones de projet se trouvent parfaitement insérées dans la morphologie urbaine existante :

La Rue de la Planche (2ha30 pour 30 constructions environ) tire profit de la rue existante et vient en épaissement du tissu urbain. La zone de projet a été fortement réduite par rapport au POS et un espace de jardin jouxtant la zone de projet a été créé afin davantage de respecter la trame verte à l'échelle du bâti communal.

Le Clos d'Herbigny (0ha80 pour 14 constructions environ) vient en prolongement du lotissement existant et aura une vocation davantage multigénérationnelle. C'est une extension linéaire mais en épaissement du tissu urbain et venant combler la morphologie urbaine de la commune au niveau de la Rue d'Herbigny.

Le Chemin d'Herbigny (1ha06 pour 14 constructions environ) vient encore une fois en épaissement du tissu urbain et apporte une solution d'urbanisation à la commune dans un secteur très attractif (proximité avec le Parc Logistique de l'Aube et de l'arrêt de bus de la TCAT).

D'une superficie globale de 4ha17, les trois zones de projet offrent ainsi différentes possibilités d'urbaniser en évitant le phénomène de concentration urbaine. Les projets viennent tous en contrepartie d'une urbanisation existante voisine.

Enfin, afin de prendre en compte les évolutions sociologiques (dessalement des ménages), démographiques (vieillesse de la population) et les besoins communaux (notamment pour l'école), la commune a souhaité diversifier l'offre de logements dans ses projets. La possibilité de créer des logements en mitoyenneté a donc été autorisée dans le règlement écrit à condition d'être obtenue par les garages pour les constructions à usage d'habitation.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Le règlement du PLU prévoit le développement des énergies renouvelables afin d'être compatibles avec les Lois Grenelles 1 et 2. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés et les toits-terrasses permettant notamment le développement des toitures végétalisées sont évoqués dans le règlement écrit.

La commune se trouvant dans une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes, celle-ci ne pourra pas accueillir cette production d'électricité d'origine renouvelable.

LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Le projet communal prévoit la création de voies nouvelles.

Estimées à environ 800m, les voiries nouvelles ne créent pas d'impasse dans la commune et ne rompent pas la trame viaire villageoise de la commune. Les déplacements piétons ont été intégrés à ces nouvelles voiries et doivent permettre aux personnes de privilégier les déplacements doux le plus possible.

3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune a souhaité préserver un espace d'équipements de loisirs plein-air au niveau du cœur de la commune. Actuellement occupé par un stade et des terrains multi-activités, la commune a la volonté de préserver l'ensemble de ce secteur à vocation de loisirs.

Toutefois, dans la continuité des derniers bâtiments communaux construits dernièrement, la commune a souhaité réserver une partie de ce secteur pour un éventuel besoin à l'avenir, toujours en cohérence avec la destination de la zone d'équipements. Une étude géotechnique a par ailleurs été réalisée par la commune pour prendre en compte le ruisseau jouxtant la zone. Aucun risque lié n'a été recensé dans cette étude, confortant la commune dans la localisation de ces futurs équipements.

Par ailleurs, un espace à l'extrémité de la Rue de la Joncière a été réservé pour un autre bâtiment communal, notamment un éventuel bâtiment technique communal. Ce secteur est judicieux car peu de constructions sont situées à proximité.

Desservie par le réseau routier départemental et se trouvant à proximité immédiate de Troyes, la commune est idéalement placée pour le développement des communications électroniques type fibre et doit donc prévoir dans les opérations d'aménagement, la pose d'un fourreau supplémentaire pour anticiper son déploiement. Un effort serait à produire sur les télécommunications mobiles où le réseau quelque soit l'opérateur téléphonique s'avère être assez faible, notamment dû au caractère encaissé de l'espace bâti. A noter que la 4G est présente jusqu'aux portes de la commune mais difficilement captée dans le cœur du bourg.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Saint-Léger-près-Troyes possède quelques activités sur son territoire, notamment grâce au Parc Logistique de l'Aube dont l'emprise est partagée entre les communes de Saint-Léger, Buchères et Moussey.

Ce Parc, dont la gestion est de compétence départementale, n'impacte pas le paysage communal grâce à une bonne insertion paysagère et est au cœur du développement économique départemental.

La mixité fonctionnelle des espaces bâtis est à conserver car elle apporte « de la vie » à la commune et l'empêche d'être totalement considérée comme une commune dortoir.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Par ailleurs, le règlement des zones urbaines et à urbaniser ne fait pas obstacle à l'installation d'activités compatibles avec le caractère résidentiel de la commune, évitant ainsi à la commune les contraintes d'activités nuisantes, que ce soit par le bruit ou les odeurs qu'elles peuvent potentiellement dégager.

DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Le développement de gîte à la ferme participerait au développement d'un tourisme cohérent avec le cadre de vie agricole de la commune. Cette possibilité offerte par le règlement écrit et graphique rentre dans le cadre de la prise en compte également de la préservation d'un patrimoine rural qui pourrait se perdre sans entretien et donc sans diversification de l'activité. En effet, il faut noter que le tourisme vert est de plus en plus prisé par les urbains.

La zone de loisirs plein-air au cœur fait également l'objet d'un classement spécifique UE comme expliqué ci-dessus et répond aux besoins des habitants.

4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les différents objectifs chiffrés imposés par le SCOT participent à la réalisation d'un projet durable dans la commune.

Le recensement fin des dents creuses et l'analyse précise des possibilités de construire dans l'espace actuellement urbanisé démontrent que la commune a véritablement pris en compte cet objectif de modération de la consommation de l'espace.

Parallèlement à cela, la lutte contre l'étalement urbain a également été prégnant au cœur de l'élaboration du PLU. Ainsi, il a été choisi des secteurs où l'urbanisation était existante à proximité afin de les intégrer au mieux dans la morphologie urbaine communale.

Des secteurs A0 ont été créés afin d'empêcher la constructibilité agricole dans des secteurs à enjeux au niveau du paysage (Route de Bréviandes).

La cohérence de l'urbanisation a donc permis à la commune de respecter l'objectif de densification en évitant toute situation d'étalement urbain hors des espaces actuellement bâtis.

Enfin, aucun pastillage urbain n'a été permis.

2.1.3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

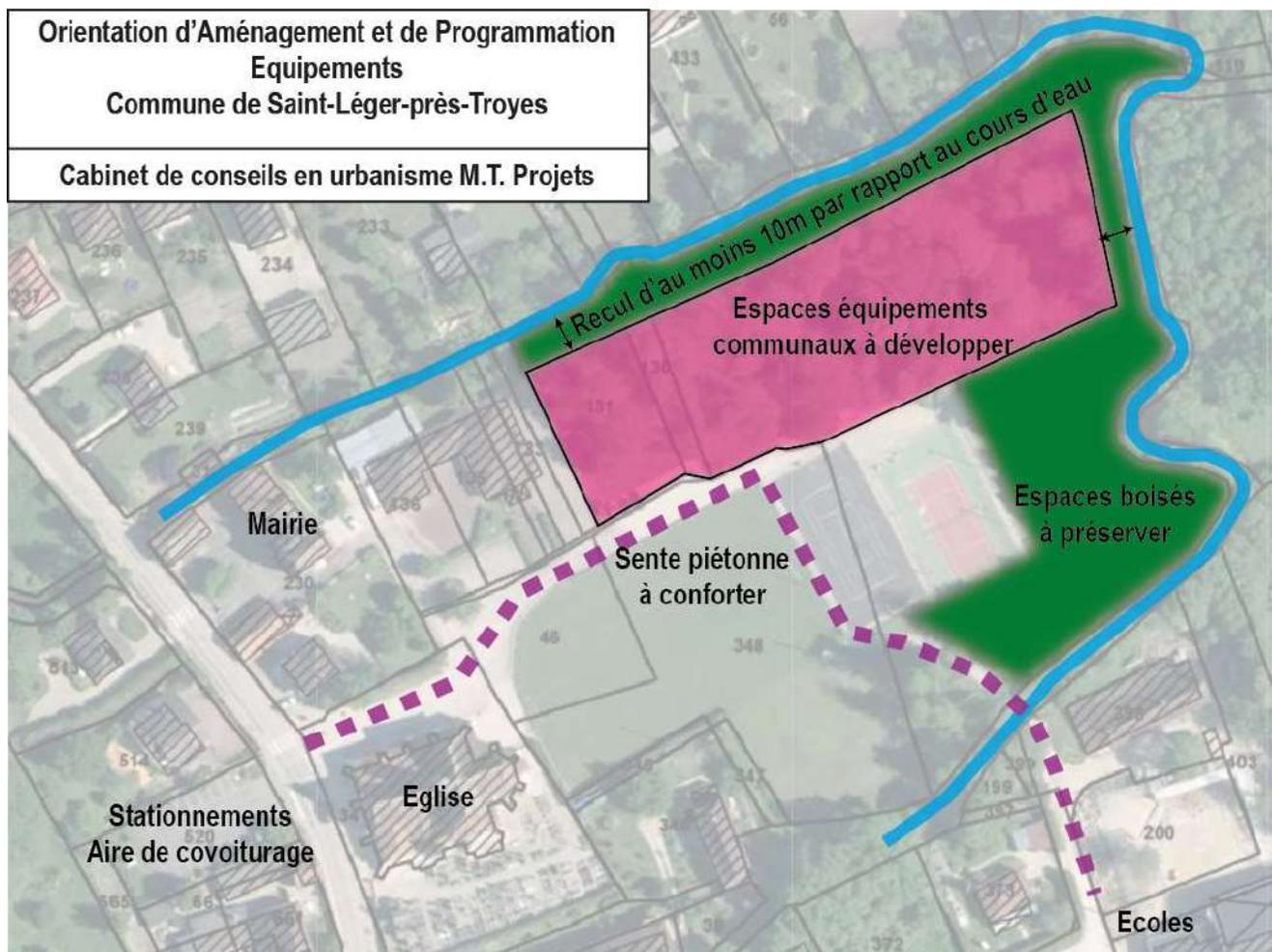
Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Les articles entre parenthèses se réfèrent à l'article du règlement de la zone en question.

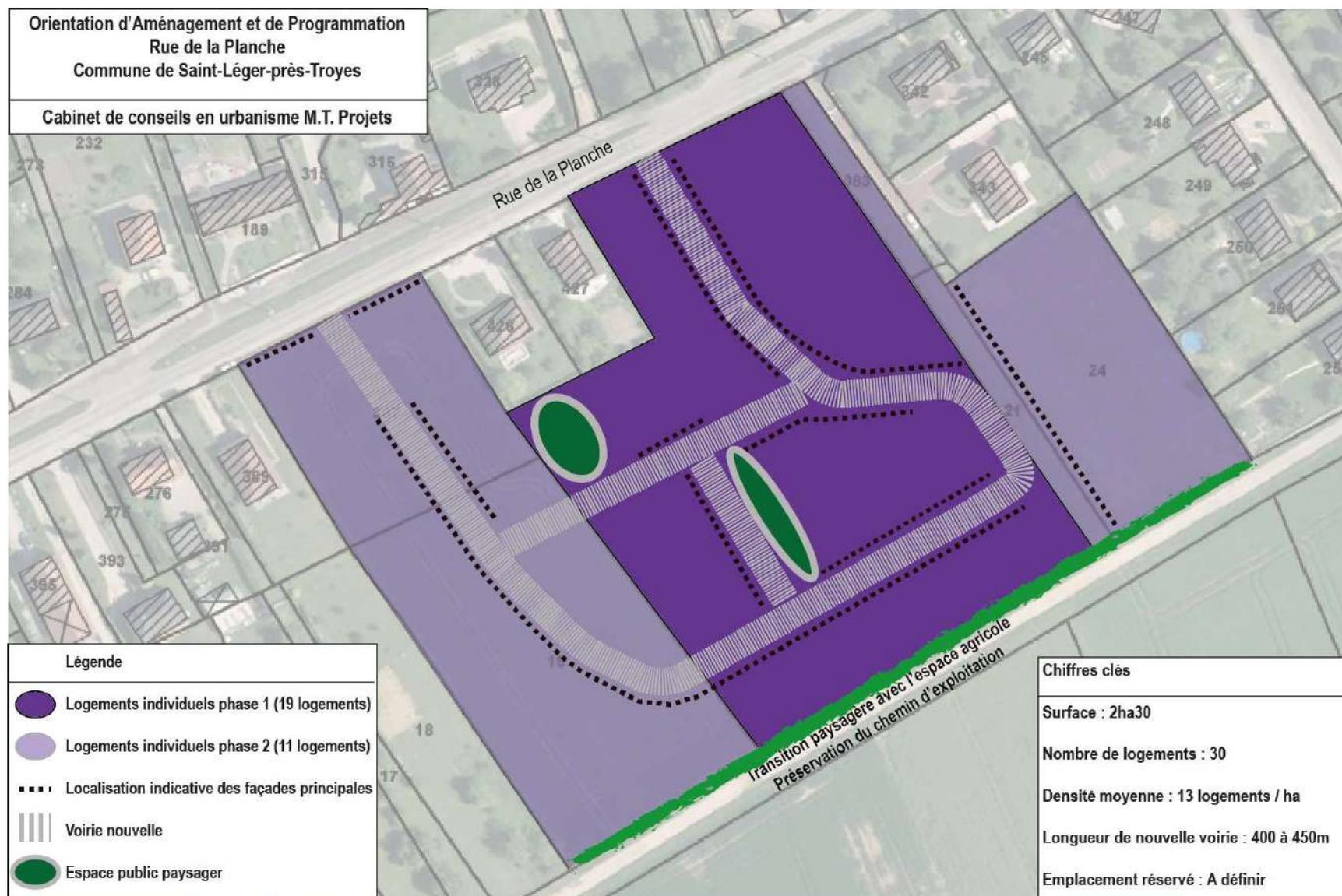
	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	Espaces boisés classés	Interdiction du remblai et/ou de la suppression des mares et des cours d'eau
		Zones U, 1AU, A, Azh, NZh	Clôtures permettant le libre écoulement des eaux en bordure des cours d'eau.
		Zones U, 1AU, A	Plantations à bases d'essence champêtres locales favorisant l'insertion paysagère des constructions et des aires de stationnement Interdictions des plantations monospécifiques pour diversifier les plantations et favoriser la biodiversité Interdiction des dépôts
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	Zone N,	Interdiction des constructions de plus de 30m ² .
		Zone A, N, NZh	Préservation des espaces boisés
	Maintien de l'identité rurale et agricole	Zone A	Encadrement strict des possibilités de construire Diversification possible de l'activité afin de maintenir le patrimoine agricole
Développement territorial respectueux et volontariste	Les prévisions démographiques		
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Zones 1AU	Autorisation des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions à usage d'activité (définition de certaines limites)
		Zones U, 1AU	Interdiction des constructions agricoles dans les zones urbaines et à urbaniser ainsi qu'à proximité des zones de projet
	Maitrise de l'énergie		Autorisation des panneaux photovoltaïques et des toits-terrasses Respect de la RT en vigueur
	Les impacts du développement communal sur les déplacements	Emplacements réservés	Largeur minimale de 4m pour les accès aux constructions Définition des largeurs minimales des voies nouvelles en sens double et unique Définition du nombre de stationnements par type d'occupation Recul variable des constructions agricoles en fonction du type de voie (zone A)

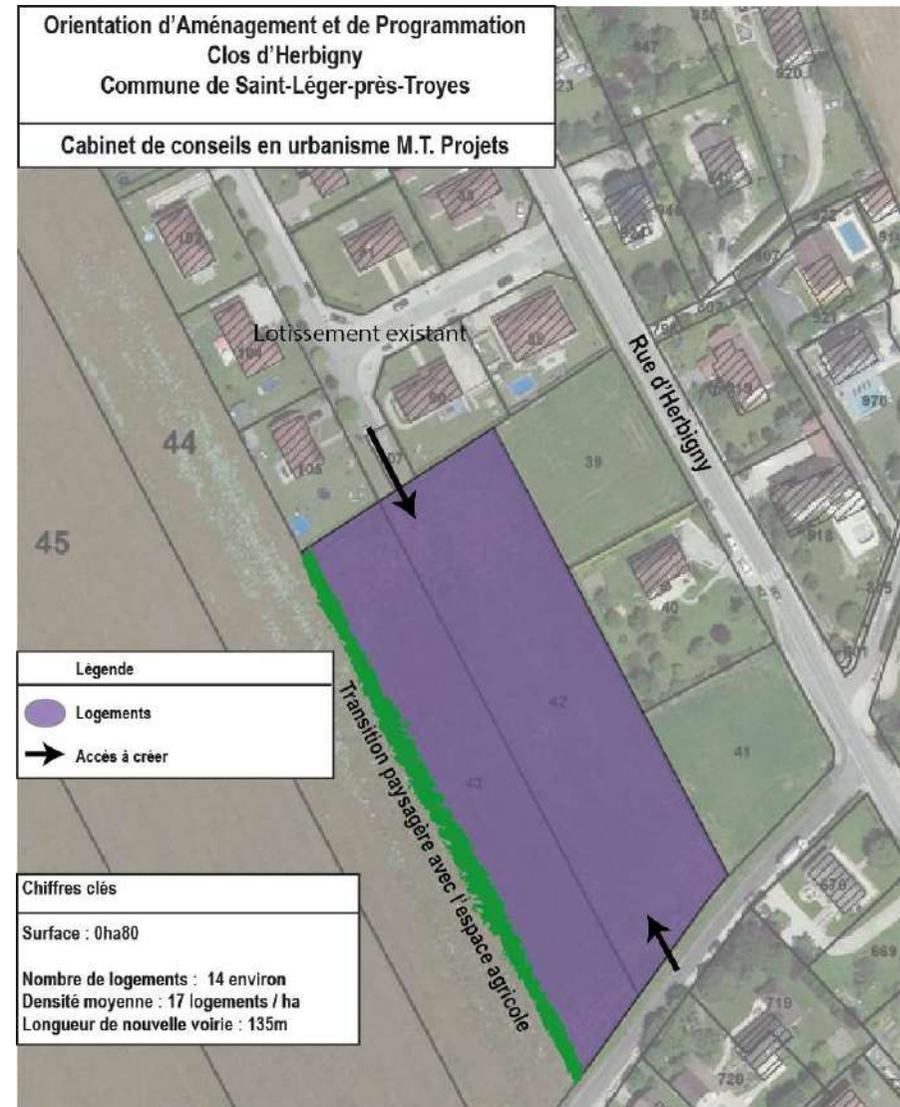
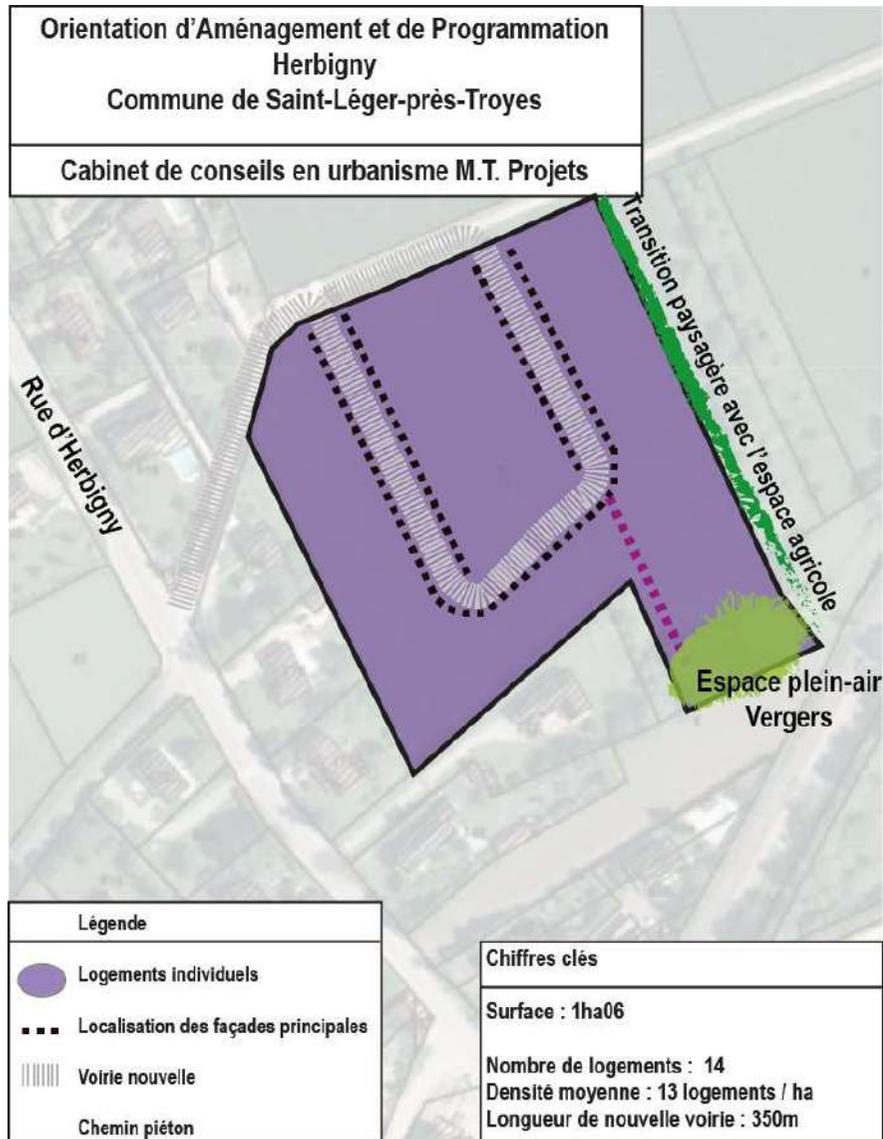
	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics	Zones UE	Obligation de connexion aux futurs réseaux de communication, imposant de fait la pose d'un fourreau supplémentaire dans les opérations d'aménagement groupé Identification de secteurs propres au développement et maintien des équipements existants.
	Développement économique	Zones U, UY et 1AU	Encadrement des constructions à usage d'activité compatibles avec l'habitat (tant en taille qu'en nuisances potentielles)
	Développement du tourisme et des loisirs	Zone A, UE	Autorisation des changements de destination des bâtiments agricoles pour l'hébergement entre autres
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Modération de la consommation d'espace	Zones U, 1AU et NJ	Classement des dents creuses dans les zones urbaines / à urbaniser
	Lutte contre l'étalement urbain	Zones 1AU	

2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets





Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

URBANISATION ET CHIFFRES CLES

La commune comporte plusieurs sites de projet urbain à vocation d'habitat sur une surface globale de 4ha17 et un projet à vocation d'équipement :

- Projet équipements derrière la mairie
- Projet habitat la Planche situé Rue de la Planche, surface de 2ha30, densité prévisionnelle de 13,5 logements par hectare (environ 30 logements)
Ce projet doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.
-
- Projet habitat Herbigny situé Rue d'Herbigny, surface de 1ha06, densité prévisionnelle de 13 logements par hectare (environ 14 logements)
- Projet habitat Clos d'Herbigny en prolongement du lotissement du Clos d'Herbigny, surface de 0ha81, densité prévisionnelle de 18 logements par hectare (environ 15 logements)

L'habitat développé sera essentiellement individuel mais des possibilités de densification ne sont pas interdites par le règlement.

Le nombre de constructions potentielles est d'environ 59 et l'aménagement d'ensemble de chaque projet devra être réalisé dans un principe de compatibilité avec ce chiffre conformément au code de l'urbanisme.

Le nombre d'habitants potentiels est d'environ 140 à terme au regard des prévisions démographiques communales.

La densité visée est d'environ 14 logements par hectare, soit environ 600m² en moyenne par parcelle (avec 20% d'aménagement Voirie et Réseaux Divers et paysagers).

Les secteurs d'habitat futur sont pris à des surfaces agricoles à 100%.

ACCES, DESSERTE INTERNE ET LIAISONS DOUCES

La desserte s'effectuera comme suit :

- Projet équipements : accès motorisé via le parking de l'église près du terrain de foot actuel et accès piéton via la ruelle Boulat
- Projet habitat la Planche : 2 accès motorisés sur la rue de la Planche, voirie interne sans impasse
- Projet habitat Herbigny : 1 accès motorisé sur la Rue d'Herbigny, voirie interne sans impasse
- Projet habitat Clos d'Herbigny : accès motorisé en prolongement du Clos d'Herbigny sans impasse.

Une attention sera portée sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les aménagements.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La conception des nouvelles constructions privilégiera une orientation Sud pour les pièces principales afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Une autre orientation sera néanmoins possible au regard de la nouvelle voirie créée et des contraintes en résultant.

L'opération devra chercher à préserver l'intimité de chacun avec les parcelles voisines et maîtriser les vis-à-vis en cherchant les implantations en décalage, décroché, en ayant une recherche sur les ouvertures et via la réalisation de filtre végétal de préférence.

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGE

Les continuités écologiques ne doivent pas être rompues.

Dans le projet équipements, le Ruisseau de l'Etang l'Abbé n'est pas atteint et une vaste partie boisée est maintenue. Une étude géotechnique a été réalisée par la commune pour démontrer l'absence de risques et de nuisances pour le Ruisseau.

Dans les projets habitat :

- Projet habitat la Planche : une transition paysagère avec l'espace agricole est à privilégier
- Projet habitat Herbigny : un espace à vocation de verger est préservé
- Projet habitat Clos d'Herbigny : une transition paysagère avec l'espace agricole est à privilégier

Par ailleurs, les surfaces prévisionnelles des parcelles laissent prévoir une perméabilité satisfaisante.

MIXITE FONCTIONNELLE

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

ESPACES PUBLICS

Le projet La Planche comporte un espace public dit de socialisation de type identitaire. D'une surface d'environ 300m², cet espace servira d'interface centrale afin de créer une véritable identité à ce nouveau lotissement. Le choix de la commune se porte donc sur un aménagement qualitatif des équipements, qu'ils soient utiles socialement, techniquement ou de façon paysagère.

Le choix de la commune se porte donc sur un aménagement qualitatif des équipements, qu'ils soient utiles socialement, techniquement ou de façon paysagère.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE

	Variation des superficies entre le POS et le PLU communal				
	Superficies POS		Superficies PLU (en ha)		Variation entre POS et PLU
	En hectare	% du territoire communal	En hectare	% du territoire communal	
Les zones urbaines « U »	61.66	6.69	124,6	13.57	+62.94ha
Zone d'habitat existante – bâti ancien UA	61.66	6.69	12,24	1,33	
Zone d'habitat existante – bâti récent UB			41,21	4,49	
Zone d'habitat existante – Equipements UE			3,35	0,36	
Zone d'habitat existante – Jardins UJ			3,85	0,42	
Zone d'habitat existante – Activités UY			60	6,54	
Zone d'habitat existante – Risque remontées nappe Uzh			2,27	0,25	
Zone d'habitat existante – Risque remontées nappe patrimonial Uzhp			1,68	0,18	
Les zones à urbaniser « AU »	135.95	14.76	8,88	0,97	-127.07ha
Zone 1NA et 1NAL (POS) / 1AU (PLU)	17.71	1.92	3,11	0,34	
Zone 2NA (POS) / 2AU (PLU)	112.46	12.21	1,06	0,12	
Zone 2NA (POS) / 2AU (PLU)	5.78	0.63	4,71	0,51	
Les zones agricoles « A »	555.45	60.31	603.60	66.6	+ 55.89ha
Zone de protection de l'activité agricole - NC (POS) / A (PLU)	555.45	60.31	558.71	61.06	
Zone agricole inconstructible - Ao			24,80	2,70	
Zone agricole inconstructible à dominante humide - Azh			26,09	2,84	
Les zones naturelles « N »	167.94	18.23	174.82	18,86	+5.14ha
Zone Naturelle stricte - N	163.32	17.73			
<i>Espaces Boisés Classés</i>	145.64		129,91	14,15	
Zone Naturelle à vocation d'équipements de loisirs - NE			2,19	0,24	
Zone naturelle à vocation de jardins - NJ	4.54	0.49	3,38	0,37	
Zone naturelle à vocation de protection du captage - NPc	0.08	0.01	7,20		
Zone naturelle à dominante humide - Nzh			162,05	17,65	
TOTAL	921		917,90	100,00	

2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone U	6.69	+6.88	61.66	+62.94
PLU Zone U	13.57		124.6	

Les zones urbaines ont été divisées en 3 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation et/ou architecturales.

Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs UA/UB**

Ces secteurs représentent les espaces bâtis de la commune. Le bâti est implanté soit à l'alignement, soit en retrait de l'emprise publique, permettant des aménagements paysagers et le stationnement des véhicules notamment. C'est le cas des opérations de lotissement (Rue de Montreuil par exemple). Il s'agit aussi d'ensemble pavillonnaire diffus tel que la Rue de Cervet ou la Rue de la Joncière.

Les différences d'aspect entre le bâti ancien et le bâti récent étant très peu marquées, il a été choisi de les différencier simplement au travers d'une règle spécifique d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (implantation à l'alignement permis en zone UA).

Les limites d'urbanisation ont été définies au regard des dernières constructions ; délimitant de fait l'espace actuellement urbanisé. Ainsi, à chaque extrémité de l'espace actuellement urbanisé, la même logique urbaine et morphologique a été appliquée, évitant toute situation d'étalement urbain. Dans cette logique, il n'a été donné suite à aucune demande des particuliers au-delà de ces espaces.

- **Des secteurs UE**

Ces secteurs au cœur de la commune sont constitués des équipements publics (mairie, église, école, salle polyvalente, etc). Le choix d'un classement spécifique répond au souci d'avoir des règles d'urbanisme plus souples pour les bâtiments d'équipements publics.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- **Des secteurs UJ**

Les secteurs « jardins » permettent d'identifier les espaces de la commune où les jardins sont à préserver d'une part et où il apparaît préférable d'éviter la construction en profondeur, voire en second rideau d'autre part. Ainsi, les jardins situés en profondeur ont été classés en zone UJ, permettant ainsi à la commune de les préserver pour participer au maintien du caractère aéré et rural de l'espace urbain mais aussi d'éviter la construction d'habitat en second rideau. Cette disposition est justifiée par la volonté de la commune de maintenir une urbanisation de front de rue, propre aux villages.

- **Des secteurs UY**

L'ensemble du Parc Logistique de l'Aube a été classé dans la zone UY avec un règlement adapté aux activités économiques.

- **Des secteurs UZh / UZhp**

Les secteurs déjà urbanisés ayant été frappés par des remontées de nappe ou identifiés comme tels ont été précisément identifiés sur le cadastre et ont été classés dans ce secteur prenant en compte les problématiques propres à l'aléa inondation.

Le secteur UZhp est spécifique pour les zones à dominante humide ayant un caractère patrimonial d'un point de vue architectural.

IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES DANS LA COMMUNE

Le secteur UA est représenté en marron, le secteur UB est représenté en bleu, le secteur UE est représenté en rose, le secteur UJ est représenté en vert, le secteur UY est représenté en gris, le secteur UZh/UZhp est représenté en bleu ciel.

ZONES A URBANISER :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone NA	14.76	- 13.79	135.95	-127.07
PLU Zone AU	0.97		8.88	

Les zones à urbaniser ont été divisées en 3 zones d'urbanisation future dont :

- **Rue de la Planche et Rue du Clos d'Herbigny : 1AU**
- **Rue d'Herbigny : 2AU**

Les justifications d'urbanisation de ces secteurs sont expliquées dans la partie « Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation » du rapport de présentation.

- **Route de Bréviandes : 2AUY**

Ce secteur s'inscrit dans un développement potentiel de l'activité économique de proximité de type artisanal en lien avec la zone d'activité de Bréviandes. Le classement en zone 2AUY répond au souhait de la commune de ne pas fermer totalement la possibilité d'accueillir des activités sur son territoire dans un futur proche.

IDENTIFICATION DES ZONES A URBANISER DANS LA COMMUNE

Les secteurs 1AU et 2AU sont représentés en violet sur le plan ci-contre et la zone 2AUY en gris.

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone NC et ND	78.54	6.92	723.39 (dont 555.45 de zone NC)	+61.03
PLU Zone A et N	85.46		784.42 (dont 609ha60 de zone A)	

La zone agricole résulte de deux logiques. La première consiste à classer en zone agricole tout ce qui n'est pas urbain actuel, urbain futur ou naturel. Cela permet de maximiser les secteurs agricoles et d'identifier clairement l'espace dédié aux cultures.

La seconde consiste à identifier les bâtiments agricoles situés dans l'espace bâti et d'effectuer une analyse au coup par coup en fonction de la situation active de l'exploitation. Ainsi, en fonction des résultats du questionnaire agricole, il a été pensé un zonage obéissant à deux questions :

- Est-ce que l'activité agricole est encore active ou susceptible d'être reprise en cas de cessation de l'activité ?
- Est-ce que des changements de destination sont à prévoir et est-ce qu'ils correspondent à une diversification mineure de l'activité ou est-ce une véritable activité majeure nouvelle ?

- **La zone A**

Les bâtiments agricoles inclus dans la trame urbaine ont été le plus possible préservés en zone agricole afin d'avoir une réglementation plus souple qu'en zone urbaine (Rue de Pelletier par exemple).

A l'inverse, les bâtiments d'habitation ont été le plus possible intégrés à la zone urbaine afin d'avoir plus de possibilité de destination possible.

Le reste de l'espace agricole a été intégré directement en zone agricole comme il est d'usage afin de préserver le potentiel agronomique de la commune.

- **La zone A0**

La commune a fait le choix de contraindre la constructibilité agricole le long de la route de Bréviandes afin de garantir une préservation des vues paysagères (alignements d'arbres).

Ces secteurs A0 ne font bien sûr pas obstacle à l'usage agricole des terrains mais bien à la possibilité de construire.

- **Les zones AZh**

La commune a identifié des secteurs humides ou potentiellement humides. Ceux-ci sont repris sur le règlement graphique du PLU afin d'éviter la constructibilité, agricole notamment. Ils sont principalement dans la continuité de secteurs NZh mais sont à usage agricole.

Identification des zones agricoles dans la commune

Les zones agricoles constructibles A sont représentées en blanc, les zones agricoles soumises au ruissellement des eaux et aux remontées de nappe AZh en bleu ciel et les zones agricoles inconstructibles A0 en jaune.

Les zones naturelles ont été divisées en 5 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation et/ou vocation. Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs N**

Les secteurs N sont constitués par les espaces naturels de la commune, qu'ils soient protégés ou non. Sur la commune de Saint-Léger-près-Troyes, les secteurs naturels sont essentiellement composés des espaces boisés classés ; la commune ayant peu d'espaces naturels (que ce soit des Zones Naturelles d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique, Natura 2000 ou autre).

- **Un secteur NE**

Il s'agit du stade communal sur la route de Rosières que la commune a souhaité identifier afin d'y permettre notamment la construction d'un vestiaire dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

- **Des secteurs NJ**

Les secteurs « jardins » permettent d'identifier les espaces de la commune où les jardins sont à préserver d'une part et où il apparaît préférable d'éviter la construction en profondeur, voire en second rideau d'autre part. Ainsi, les jardins situés en profondeur (au-delà de 35m à compter de la limite d'emprise en moyenne) ont été classés en zone NJ, permettant ainsi à la commune de les préserver pour participer au maintien du caractère aéré et rural de l'espace urbain mais aussi d'éviter la construction d'habitat en second rideau.

Cette disposition est justifiée par la volonté de la commune de maintenir une urbanisation de front de rue, propre aux villages.

- **Un secteur Npc**

Il s'agit d'une zone à proximité immédiate du captage que la commune a souhaité identifier.

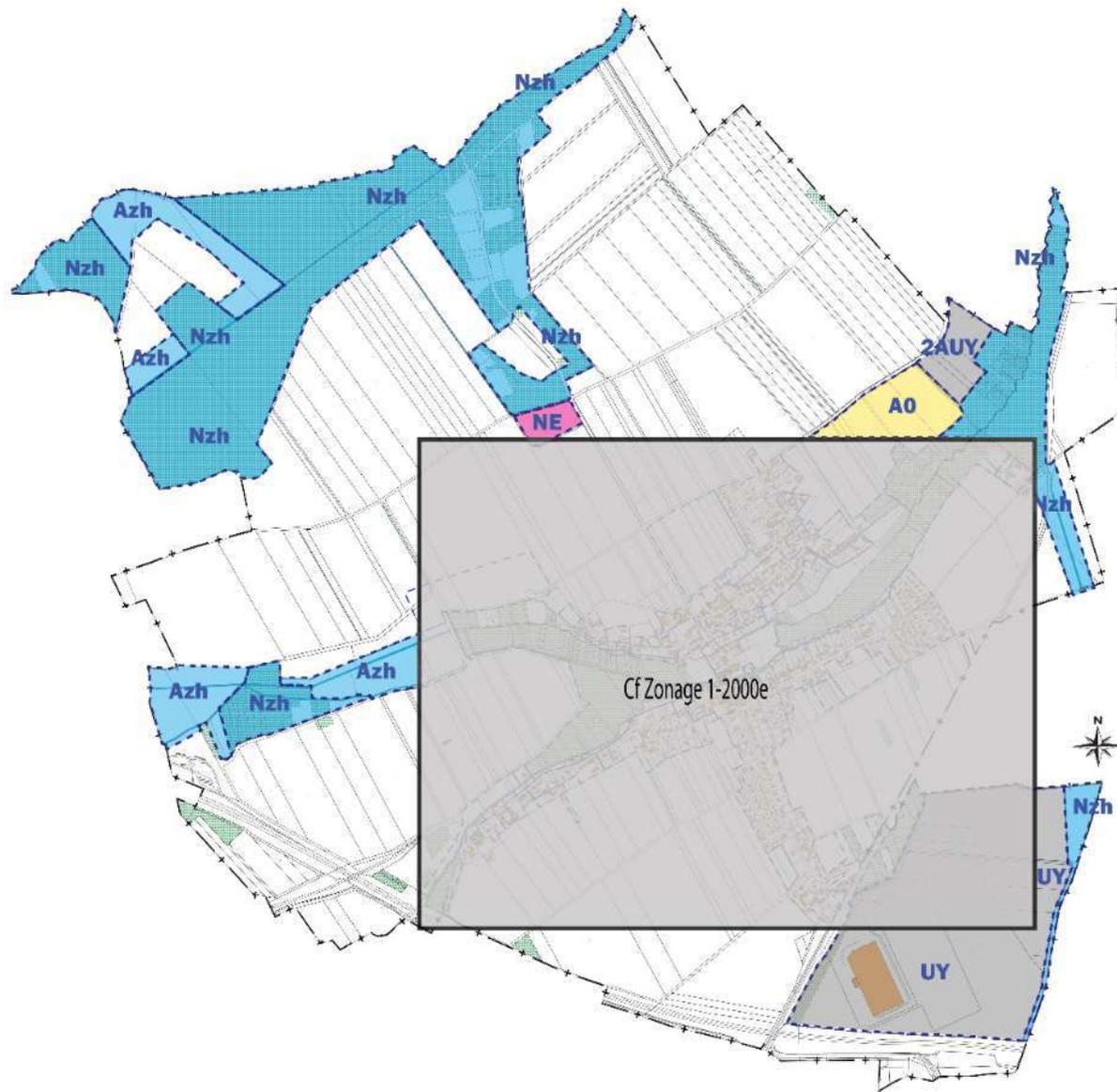
- **Des secteurs NZh**

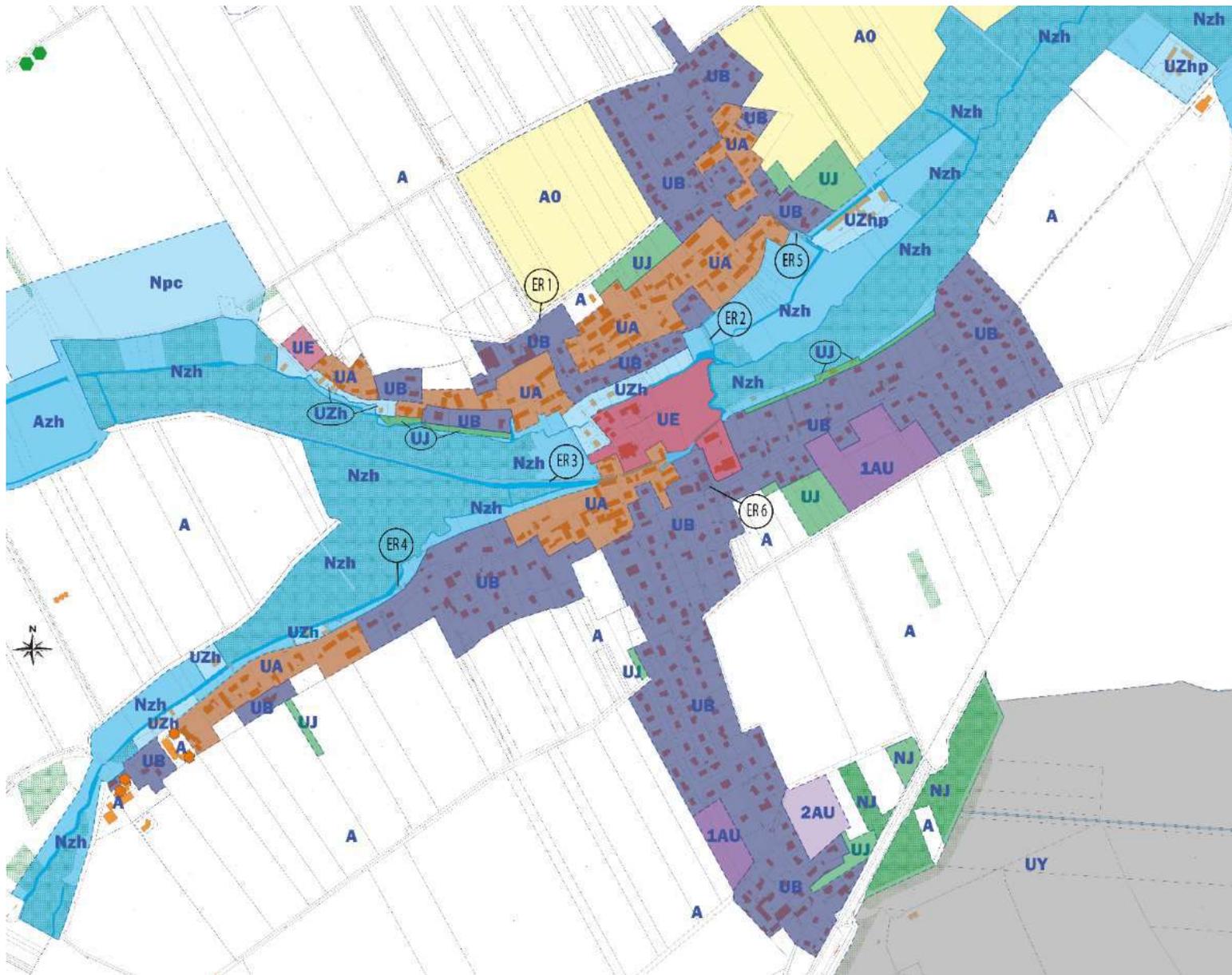
La commune a identifié des secteurs humides ou potentiellement humides. Ceux-ci sont repris sur le règlement graphique du PLU afin d'éviter la constructibilité. Ils se concentrent le long des différents cours d'eau parcourant la commune.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES DANS LA COMMUNE

Les secteurs N liés aux Espaces Boisés Classés sont représentés en vert alvéolé, le secteur NE est représenté en rose, les secteurs NJ sont représentés en vert, le secteur Npc et le secteur NZh sont représentés en bleu ciel.





2.3.3. LES ESPACES BOISES CLASSES

LE CLASSEMENT EN ESPACES BOISES CLASSES

Repérés par une trame alvéolée verte, il s'agit des boisements les plus significatifs de la commune pour lesquels une protection est proposée. La grande majorité des espaces boisés classés du POS ont été conservés dans le PLU.

En effet 129ha91 d'Espaces Boisés Classés sont classés dans le présent PLU alors que 145ha64 l'étaient dans le POS.

2.3.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

6 emplacements réservés ont été délimités :

- ER1 : Aménagement et sécurisation du carrefour : 41m²
- ER2 : Aménagement d'un chemin piéton : 308m²
- ER3 : Aménagement d'un chemin piéton : 4713m²
- ER4 : Aménagement d'un chemin piéton : 84m²
- ER5 : Aménagement de voirie : 554m²
- ER6 : Equipement communal à créer : 627m²

2.3.5. LES PLANS D'ALIGNEMENT

Les prescriptions d'alignement seront abrogées par délibération du Conseil départemental.

2.3.6. LES SERVITUDES

L'ensemble de ces éléments ont été reportés dans le document annexe intitulé « Servitudes d'utilité publique » :

Servitude	Intitulé	Caractéristiques	Bénéficiaire / Gestionnaire	Acte
AC1	Monuments historiques	Eglise	STAP Troyes	
AS1	Périmètre de protection des captages d'eau	Captage situé Rue de la Joncière	Agence Régional Santé - Troyes	Arrêté préfectoral du 20 mai 2005 n° 05-1987
EL7	Alignement des voies nationales, départementales ou communales	Abrogation dans le PLU	Conseil Départemental-Troyes	
I4	Electricité	Ligne 63kV Creney-près-Troyes-Haut Clos Ligne à 2 circuits 225kV n°1 Creney-Rosières Ligne 225kV n°1 Rosières-Piquage-Châtilion sur Seine	RTE - Creney-près-Troyes	
PT3	Télécommunications	Route Départementale (réseau Orange)	Orange	
T1	Chemin de fer	Ligne SNCF Troyes-Bouilly-Roncenay	SNCF	
T5	Aéronautique de dégagement	Aérodrome Troyes Barberey	Service Nation d'Ingénierie Aéroportuaire	Arrêté du 21 janvier 2015

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

2.3.7. JUSTIFICATIONS DES REGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD

GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

ZONE URBAINE ET A URBANISER

Dans les zones urbaines, les risques et nuisances ont été limités à travers les interdictions d'occupation des sols incompatibles avec l'habitat.

Ainsi, les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits, notamment pour éviter les conflits d'usage entre les habitants et les exploitants. Dans la même idée, les bâtiments industriels soumis à autorisation de la réglementation des installations classées sont également interdits ; les bâtiments soumis à déclaration étant eux autorisés car comportant moins de nuisances.

Concernant les autres activités, la volonté de limiter la surface de plancher constructible obéit à une logique de compatibilité d'usage également : les nuisances (entrées et sorties de véhicules par exemple) vont souvent de pair avec une surface de plancher importante.

Une zone réservée à l'activité a été délimitée au zonage afin d'identifier son usage réel et d'y interdire la construction d'habitation ; de même qu'une zone spécifique pour les équipements a été délimitée avec des règles spécifiques afin de permettre à des constructions plus originales que des constructions d'habitation (les besoins des collectivités peuvent être plus spécifiques que les besoins des particuliers pour répondre à des normes de bâtiments recevant du public).

Seules les extensions des constructions existantes ont été autorisées en zone UZh afin de prévenir le risque potentiel de remontées de nappe.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Afin de préserver les espaces agricoles conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il a été prévu une réglementation stricte en zone agricole afin notamment d'éviter la surconsommation d'espace, le mitage et tout ce qui pourrait être incompatible avec l'exploitation agricole.

Ainsi, le caractère agricole du pétitionnaire doit être avéré concernant la construction d'habitations. Celles-ci ne sont d'ailleurs autorisées qu'en cas de présence nécessaire à

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

l'exploitation agricole. Dans cette logique et afin de lutter contre le mitage de l'espace, la distance maximale entre l'habitation et l'exploitation agricole est fixée à 60m ; une distance supérieure remettant en question le caractère « proche » et donc la nécessité d'une présence sur-place.

Afin qu'aucune nuisance ne vienne interférer dans l'activité agricole et notamment dans l'objectif de maintenir les terres agricoles, les champs de panneaux photovoltaïques au sol ont été interdits, ceux-ci étant préférables sur des terres de moins bonne qualité ou en complément d'un bocage.

Enfin, dans une volonté de ne pas bloquer les exploitants mais également toujours dans l'objectif de préserver l'espace et les exploitations agricoles, il a été prévu les cas de changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en logement par exemple) ont été repérés sur le règlement graphique et les changements de destination autorisés ont été listés dans le règlement écrit.

Afin d'éviter les dommages aux constructions, aucune construction n'est autorisée en zone AZh et A0 ainsi qu'en zone NZh .

Dans le secteur NPc (captage), seules les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance du captage sont autorisés pour limiter les risques sanitaires (dans la limite de 30m²).

La commune a également zoné un secteur d'équipement en zone naturelle (NE) lié au stade sur la route de Rosières dans lequel seules les constructions et aménagements sont autorisés s'ils sont liés aux équipements sportifs dans la limite de 30m².

FORMES URBAINES ET PAYSAGES

ZONE URBAINE ET A URBANISER

Conscients de la nécessité d'encourager les économies d'espace, et de valoriser des formes urbaines plus denses et plus innovantes, les élus entendent, à l'occasion d'opérations d'ensemble, favoriser toutes formes urbaines plus innovantes que le pavillon individuel isolé en milieu de parcelle. Cependant, selon les secteurs concernés, des règles spécifiques sont nécessaires pour encadrer ad minima l'initiative des futurs pétitionnaires.

LES INCOMPATIBILITES FONCTIONNELLES ET PAYSAGERES

Ainsi, le paysage urbain dans sa globalité a été préservé à travers l'interdiction des dépôts ; la préservation du paysage passant par l'interdiction des affouillements et exhaussements non liés à une construction autorisée.

Dans un souci de ne pas bloquer la constructibilité des habitants, la commune a souhaité prévoir une disposition encadrant les extensions des constructions existantes.

Afin de favoriser le renouvellement urbain, la commune a autorisé le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils n'engendrent pas d'occupation interdite à l'article 1 du règlement. Cette disposition doit permettre de densifier l'espace par un renouvellement de l'usage d'anciennes constructions réhabilitées à une nouvelle destination.

LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver l'unité des espaces bâtis, les règles d'implantation ont été prévues pour intégrer les nouvelles constructions à l'existant :

- L'implantation des nouvelles constructions par rapport à l'emprise publique est donc prévue à l'alignement (uniquement zone UA) ou en retrait léger (mini 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule en façade avant) par rapport à la voirie comme cela existe déjà dans le bâti ancien (zones U et AU)
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est prévue sur une limite séparative au maximum avec un retrait obligatoire d'au-moins 4m en cas de non contiguïté afin de maintenir une trame bâtie aérée et recherchée en milieu rural (zone U, 1AU).

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions a été fixée à l'égout de toit et obéit à une logique d'insertion dans le tissu urbain existant. Il n'avait pas été relevé de hauteurs très distinctives entre le bâti ancien et le bâti récent ; c'est pourquoi la réglementation a été indifférenciée entre le bâti ancien et le bâti récent (4m à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère).

La hauteur différenciée des annexes en fonction de leur implantation par rapport à la construction principale répond au souci d'intégration paysagère : une annexe accolée pourra ainsi avoir la même hauteur que la construction principale, formant un tout cohérent alors qu'une annexe non contiguë sera elle limitée à 3m50 à l'égout de toit pour ne pas créer d'annexes trop importantes par rapport aux constructions principales.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La commune a choisi une réglementation souple en prévoyant simplement les impératifs minimaux concernant les aspects. Ainsi, enduire les matériaux bruts apparaît comme un minimum (via un nuancier communal afin d'encadrer les teintes des enduits) dans une logique d'insertion cohérente avec l'existant. Les bardages sont prévus mais doivent s'intégrer dans le nuancier communal, permettant ainsi de réaliser une opération d'isolation thermique par l'extérieur de façon harmonieuse.

Les aspects de la couverture ont été prévus pour s'intégrer dans le tissu urbain existant (tuile petit format ou mécanique dans les zones U et AU) et les pentes de toitures prévues correspondent aux aspects régionaux (maximum 50°). Afin de tenir compte des aspects des petites annexes et des piscines couramment réalisées, des aspects différents sont autorisés.

Un soin particulier a été porté sur les façades, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement et le maintien de matériaux nobles comme la pierre de taille à préserver pour des raisons d'esthétique architecturale.

Concernant la zone UY d'activités, les exigences quant aux aspects sont réduites, se limitant principalement ainsi à l'enduit des matériaux destinés à être recouverts ainsi qu'aux tonalités variées en matière de profilés divers pour les bâtiments d'activités.

LES PLANTATIONS

Les plantations accompagnant les constructions ont également été prévues concernant les bâtiments d'activités afin de permettre leur bonne insertion dans le paysage (zone U et 1AU).

LA BIODIVERSITE

Afin de favoriser la biodiversité, il est imposé que les plantations soient plurispécifiques (plusieurs espèces de plantes) dans les zones U et AU.

Par ailleurs, afin de favoriser la perméabilité du sol, il est prévu un pourcentage minimal de 20% d'espaces libres perméables (zones U et AU). Ce pourcentage est monté à 40% en zone UZh afin de garantir une plus grande perméabilité du sol dans un secteur soumis à un aléa potentiel de remontées de nappe.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Le retrait des constructions en zone agricole par rapport aux emprises publiques est adaptatif en fonction de la voie sur laquelle la construction est implantée.

La hauteur des constructions d'activités agricoles répond au souci de levage des bennes. Ainsi, une limite à 15m au faitage apparaît suffisante au regard des besoins des exploitants agricoles. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux hauteurs maximales autorisées en zone urbaine et aux aspects en zone urbaine et à urbaniser afin d'éviter les traitements inégaux devant la loi entre habitants.

La hauteur des constructions en zone naturelle est limitée à 4m. Il s'agira avant tout d'annexes autorisées en secteur NJ.

Les plantations et la biodiversité répondent aux mêmes objectifs qu'en zone urbaine et à urbaniser puisqu'il est imposé une certaine insertion paysagère des constructions en zone A et des plantations plurispécifiques en zone A.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est réglementé en fonction des normes classiquement en vigueur dans ce domaine.

En zone U et 1AU, il est exigé 3 places de stationnement par habitation individuelle. Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être mieux utilisé et peut ainsi être aménagé en stationnement aisément.

CONDITIONS DE DESSERTE

ZONE URBAINE ET A URBANISER

La commune a choisi de ne pas interdire les impasses ; les possibilités de création de voirie nouvelle étant fortement réduites en zone urbaine, notamment du fait d'une profondeur de zone constructible réduite (environ 35m) dans les zones urbaines.

L'accès aux terrains doit répondre aux exigences de sécurité et notamment du Service Départemental d'Incendie et de Secours en étant au minimum de 4m de large. Cela doit permettre un accès aisé en cas d'urgence.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Les voiries nouvelles sont prévues pour supporter une circulation de village. Aucune nouvelle voie structurante n'est prévue dans le projet communal. Ainsi, la largeur en double sens sera de 8m et la largeur en sens unique de 4m. Ces règles doivent permettre la création de voirie peu large impliquant de fait un ralentissement des véhicules. La sécurité des usagers, piétons notamment est donc au cœur de la desserte par les voies.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Il n'a pas été prévu de largeur minimale de voirie ; celle-ci devant être adaptée au cas par cas en fonction des projets. En effet, il ne sera pas traité de façon identique une voie pour desservir une habitation et une voie pour desservir un silo agricole par exemple.

En zone naturelle, celle-ci étant susceptible de ne recevoir que des constructions limitées, il n'a pas été prévu de largeur minimale de voie.

GESTION DES RESEAUX

La gestion des réseaux est une des conditions déterminantes dans la constructibilité d'un terrain. Ainsi l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable obéit à un souci de santé et salubrité publique, de même que le raccordement à l'assainissement collectif lors de la desserte du terrain par celui-ci.

Seules les constructions en zone agricole peuvent déroger à ce principe de raccordement aux réseaux publics. L'alimentation en eau potable peut ainsi être réalisé par des captages, puits ou forages particuliers soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et se justifiant par l'éloignement des constructions agricoles par rapport aux réseaux publics.

La gestion des eaux pluviales est primordiale : dans les zones constructibles, il est imposé le raccordement au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe afin d'éviter le ruissellement des eaux sur le domaine public.

ENERGIE ET COMMUNICATION

Il est demandé la pose d'un fourreau supplémentaire lors des opérations d'aménagement afin d'anticiper le déploiement de la fibre optique. Cela permet à la commune de se préparer au préalable et de ne pas avoir besoin d'opérer des tranchées sur l'espace public réalisé à travers les projets du PLU à l'avenir.

PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La présentation ci-dessous en « tableau » permet une lecture rapide et transversale des impacts du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

Par ailleurs, la commune de Saint-Léger-près-Troyes n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Aucun projet de la commune ne peut avoir une incidence sur une zone Natura 2000 située à proximité de la commune.

3.1 LES INCIDENCES PREVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU

3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL

Lors de la définition des enjeux de la commune, il n'a pas été identifié de zones naturelles pouvant être impactées par les projets de la commune.

3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PREVISIBLES

Les tableaux suivants ont pour objectifs de montrer en quoi l'environnement a été fortement pris en compte dans la réalisation des choix communaux.

	Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts	
		Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	X		X	X			X		Protection du patrimoine naturel La protection des espaces naturels permet de limiter les effets néfastes sur les milieux	
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	X		X	X			X		Conservation d'espaces identitaires et de mini-corridors écologiques.	
	Maintien de l'identité rurale et agricole	X		X	X			X		Conserve le cadre de vie et les paysages urbains valorisants. Maintien des repères dans le paysage. Participe aux corridors écologiques.	
Développement territorial respectueux et volontariste	Les prévisions démographiques		X		X		X		X	Maintien d'une dynamique démographique permettant la vie communale et l'entretien des terrains.	Les stationnements afférents aux constructions augmentent les surfaces imperméabilisées au sol. Il sera privilégié les surfaces perméables. Suppression d'espaces libres et donc densification de l'espace urbain. Le pourcentage d'espaces verts à maintenir participe au maintien de la perméabilité du sol.
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	X	X		X		X		X	Permet de ne pas créer d'étalement urbain outre mesure et de remplir les espaces libres dans le tissu existant. Rationalise la consommation de terrains.	
	Maitrise de l'énergie	X					X				
	Les impacts du développement communal sur les déplacements							X			

	Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts		
	Choix communaux	Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics	X									Implique une imperméabilisation des sols et le ruissellement de l'eau, notamment concernant la création ou le maintien d'activités.
	Développement économique		X	X				X	X		Les surfaces perméables sont à maintenir dans le cas d'implantation de constructions et le recueil des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier (via cuve par exemple)
	Développement du tourisme et des loisirs	X			X				X	Permet la préservation de patrimoine ancien en le réhabilitant en hébergement par exemple	Les carrières impliquent un bouleversement des paysages mais peuvent contribuer à recréer un environnement favorable lors de leur remise en état.
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Modération de la consommation d'espace	X	X		X	X		X		Les objectifs chiffrés permettent d'éviter la surconsommation d'espace et ainsi de préserver les espaces naturels et agricoles	
	Lutte contre l'étalement urbain	X			X	X					

PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME

Le projet communal de Saint-Léger-près-Troyes est une action volontariste pour un développement urbain maîtrisé. Les surfaces des zones d'urbanisation répondent aux seuls besoins identifiés sans excès.

La consommation d'espaces naturels/agricoles est limitée et ne concerne que des projets calculés au plus juste.

Les protections des espaces naturels (Espace Boisé Classé, zones jardins, zone à dominante humide) sont maintenues, permettant d'assurer les continuités écologiques.

Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité de l'habitat) et économiques (diversification d'activités du monde agricole, possibilité d'accueil d'activités compatibles et non nuisantes dans le tissu urbain).

4.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.2.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

La commune entre dans l'aire du Schéma de Cohérence Territorial de la Région Troyenne, imposant aux communes une compatibilité avec plusieurs objectifs parmi lesquels :

DENSITE RESIDENTIELLE MOYENNE DE 10 A 12 LOGEMENTS A L'HECTARE (CLASSE 5)

La commune prévoit une surface urbanisable rythmée dans le temps en prévoyant des secteurs 1AU et 2AU.

Les zones 1AU représentent une surface de 3ha10 dans lesquelles il est prévu environ 44 constructions, soit une densité résidentielle de 14.2 logements à l'hectare, VRD compris.

Les zones 2AU représentent une surface de 1ha06 dans lesquelles il est prévu environ 14 constructions, soit une densité résidentielle de 13.2 logements à l'hectare, VRD compris.

Les dents creuses réalistes représentent une surface d'environ 3ha14 (38.8% des 5ha13 des dents creuses totales) dans lesquelles il est estimé environ 30 constructions, soit une densité résidentielle de 9.6 logements à l'hectare. La densité dans les dents creuses étant difficilement contrôlable, la densité peut être supérieure ou légèrement inférieure à ce chiffre.

Au total, la commune ouvre à l'urbanisation environ $3.10+1.06+3.14 = 7ha30$ représentant un potentiel total de 88 constructions, soit une densité résidentielle de 12.1 logements à l'hectare, compatible avec les objectifs du SCOT.

POTENTIEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION A HORIZON 2020 (CLASSE 5)

La commune est limitée à une ouverture à l'urbanisation de 6 hectares. Les secteurs concernés sont exclusivement les zones 1AU.

La commune ouvre 3ha10 à l'urbanisation en zone 1AU et est donc compatible avec les objectifs du SCOT.

STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN LIEN AVEC LA PRESENCE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

La commune possède un groupe scolaire sur son territoire ; lui conférant ainsi une attractivité certaine pour la population.

EXIGER PLUS DE DIVERSITE DANS LES FORMES D'HABITAT ET DANS L'ACCES AU LOGEMENT

La commune a prévu des règles d'implantation souples concernant les futures habitations et permet l'implantation sur une limite séparative à condition d'être réalisée par le garage. La commune ne fait donc pas obstacle à une certaine densité dans le PLU et prend ainsi en compte une forme d'habitat différente du pavillon. Toutefois, la commune n'a pas souhaité imposer des secteurs à densité différenciée afin de laisser la possibilité aux aménageurs d'aménager les zones de projet au regard de l'objectif du nombre de logements par zone, permettant ainsi de varier les tailles des parcelles tout en étant compatible avec les objectifs de densité.

RESPECTER ET RECONNAITRE LES IDENTITES COMMUNALES

Les limites de l'urbanisation ont été identifiées et aucun étalement au-delà de ces limites n'a été permis. La commune a privilégié la densification de son enveloppe bâtie et tirer profit des voies existantes pour combler les dents creuses.

Ainsi, la morphologie à terme de Saint-Léger-près-Troyes évoluera davantage en épaississement du tissu urbain qu'en étalement urbain, respectant son évolution naturelle de village de plaine agricole (groupe 8).

La problématique de l'eau a été pleinement prise en compte et l'insertion des programmes urbains dans l'environnement a été privilégiée.

PRESERVER LA RESSOURCE AGRICOLE

La commune a réalisé un questionnaire à destination des exploitants agricoles pour connaître leur besoin dans les 15 prochaines années.

Il ressort de ce questionnaire que les projets de la commune ne font pas obstacles à la réalisation des projets agricoles.

Il a également été identifié des besoins quant à la diversification de l'activité et par voie de conséquence les changements de destination des bâtiments agricoles. Ceux-ci ont été autorisés dans le règlement.

L'espace agricole a été protégé et le règlement encadre fortement les possibilités de construire dans les zones agricoles.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

La commune a également fait le choix de contraindre la constructibilité agricole le long de la route de Bréviandes afin de garantir une préservation des vues paysagères (alignements d'arbres).

Dans le même esprit, la commune a instauré des espaces de transitions entre les zones de projet et l'espace agricole. Ces zones doivent favoriser la transition paysagère avec les grandes ouvertures sur la plaine agricole.

Par ailleurs, aucun chemin d'exploitation n'a été supprimé dans le projet de PLU.

D'autre part, la commune n'a pas souhaité inscrire ses secteurs agricoles en Zone Agricole Protégée car ceux-ci n'observent pas une pression foncière ou une qualité agronomique plus intéressante que d'autres plaines agricoles alentours.

GERER LE TERRITOIRE DE MANIERE CONCERTEE ET PARTAGEE

La commune n'a pas identifié de secteur où l'intervention du syndicat DEPART pourrait être souhaitable au regard d'un éventuel portage foncier. Toutefois, celle-ci ne manquera pas de se tourner vers les personnes ressources afin d'agir sur le foncier si l'opportunité l'exige.

PRESERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

La trame verte et bleue communale a fortement été prise en compte dans la détermination du projet communal et de nombreux espaces ont été classés en secteurs humides à préserver de toute urbanisation.

Les connaissances communales ont été mises à contribution afin d'affiner la carte présentée dans la partie diagnostic et plusieurs secteurs AZh/NZh ont été délimités au règlement graphique.

Concernant la trame verte, la commune a classé en Espaces Boisés Classés l'ensemble des boisements situés dans la plaine agricole.

La commune participe donc, à son échelle, au maintien des continuités écologiques au niveau de la région troyenne.

4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Saint-Léger-près-Troyes est couvert par un programme local de l'habitat approuvé le 17 novembre 2014 dont l'application s'est terminée en décembre 2015. Un second PLH est en cours de réalisation sur l'agglomération troyenne.

La commune fait partie du secteur 1.

4.2.3. PLAN DEPLACEMENT URBAIN

Saint-Léger-près-Troyes est couverte par un plan de déplacement urbain de l'agglomération troyenne approuvé le 26 juin 2000 et révisé le 20 janvier 2014. Une révision a été prescrite le 3 juillet 2017 permettant de couvrir l'ensemble du territoire de Troyes Champagne Métropole.

La commune est desservie par les transports en commun et les secteurs de projet sont situés à proximité des arrêts de bus (Mairie de Saint Léger et Clos d'Herbigny).

La commune permet également la desserte du Parc Logistique de l'Aube par la ligne 2 reliant La Chapelle Saint Luc à Saint Léger près Troyes.

La commune a choisi de classer en emplacement réservé une partie des berges de la Hurande pour y aménager un cheminement piéton la reliant à la commune de Bréviandes.

Etant une commune péri-urbaine, la place de la voiture reste importante.

4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL

Saint-Léger-près-Troyes n'entre pas dans le périmètre d'un parc naturel régional.

4.2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

La PADD de Saint-Léger-près-Troyes est compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion de l'Eau approuvé le 1^{er} décembre 2015

- Défis 1 et 4 : L'infiltration à la parcelle est imposée et la lutte contre l'imperméabilité du sol est clairement affichée, permettant de « Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux pas les polluants « classiques » » et de « Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ».
- Défi 2 : L'assainissement de Saint-Léger-près-Troyes est collectif.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- Défi 3 : Aucun rejet industriel n'est prévu, permettant de « Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ».
- Défi 5 : La commune est concernée par un captage mais aucune urbanisation n'est permise à proximité, notamment par le zonage spécifique Npc.
- Défi 6 : La commune a classé en espaces à dominante humide les secteurs recensés comme tels

4.2.6. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

La commune n'est pas couverte par un SAGE.

4.2.7. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Saint-Léger-près-Troyes entre dans le périmètre du SDAGV arrêté le 31 décembre 2002 et modifié par avenant le 30 mars 2005. L'agglomération troyenne aménage 110 places de caravanes destinées à l'accueil des gens du voyage conformément à la législation en vigueur :

- 50 places (Troyes / Saint Parres aux Tertres)
- 30 places (Sainte-Savine / La Rivière de Corps)
- 30 places (Bréviandes / Saint Julien)

La commune n'entre pas dans les plans d'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyages et respecte ainsi ce schéma.

4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.3.1. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

En préservant les espaces naturels (cours d'eau, bosquets, ensemble boisé et forestier), la commune remplit parfaitement son rôle de protecteur de la biodiversité et de maintien de la Trame Verte et Bleue. En ce sens, le projet de la commune est compatible avec les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 8 décembre 2015.

L'ensemble des bois a été identifié et classé en Espaces Boisés Classés afin de les préserver et un espace de loisirs / jardin au cœur de la plaine agricole a été classé comme secteur patrimonial à préserver.

Enfin, la commune a créé de nombreux espaces de jardins pour favoriser la biodiversité à l'arrière des constructions.

L'ensemble de ces mesures concoure au respect de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune et donc plus globalement du département et de la région.

4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

La commune est couverte par un Plan Climat Energie Territorial du Grand Troyes et du Conseil Départemental.

La commune, en veillant à ne pas augmenter de façon déraisonnée les émissions de gaz à effet de serre, apporte sa part de réponse à ces plans climat Energie Territorial.

Le PCAET de Troyes Champagne Métropole a été prescrit le 5 juillet 2017.

4.3.3. SCHEMA REGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été adopté le 25 juin 2012 et fixe les orientations locales contribuant à atteindre les objectifs nationaux à l'horizon 2020.

Six grandes priorités ont été identifiées :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre d'au moins 20% d'ici à 2020
- favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- réduire les émissions de polluants atmosphériques afin d'améliorer la qualité de l'air, en particulier dans les zones sensibles
- réduire les effets d'une dégradation de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles et le patrimoine
- réduire d'ici à 2020 la consommation d'énergie du territoire de 20% en exploitant les gisements d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.
- accroître la production d'énergies renouvelables et de récupération pour qu'elles représentent 45% (34% hors agro-carburants) de la consommation d'énergie finale à l'horizon 2020.

La commune ne fait pas obstacle à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, notamment celles des bâtiments agricoles qui, de part leur grande surface, pourraient être une source d'approvisionnement énergétique intéressante.

La commune entre dans un rayon de 10kms autour du site patrimonial de Troyes concernant l'implantation d'éoliennes et ne semble pas propice à leur installation.

4.3.4. PROJETS D'INTERET GENERAL (PIG) ET OPERATIONS D'INTERET NATIONAL (OIN)

Saint-Léger-près-Troyes n'est pas concerné un projet d'intérêt général ou une opération d'intérêt national.

4.3.5. LE SCHEMA REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Saint-Léger-près-Troyes n'est pas concerné par l'exploitation de carrières.

4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE

La commune n'est pas couverte par un plan de protection de l'atmosphère.

4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES

La commune est située, selon l'Atlas des Paysages réalisé en 2003 par la DREAL, dans la plaine bosselée de la Champagne crayeuse et la plaine de Troyes qui présentent les caractéristiques paysagères suivantes :

Champagne crayeuse – Plaine bosselée :

- Relief régulier alternant douces ondulations et vastes étendues plaines
- Dominante de grande culture
- Eau peu visible mais source de variations paysagères
- Quasi absence de l'arbre
- Villages groupés, implantés régulièrement, maillant le territoire

Plaine de Troyes

- Plaine ample en continuité avec la vallée de la Seine
- Espaces agricoles et naturels imbriqués dans le tissu urbain
- Agriculture marquée par les grandes cultures
- Paysage sous l'influence de Troyes
- Silhouette de ville peu visible depuis la plaine agricole

La commune a pris en compte ces éléments notamment en imposant des zones de jardins ou des espaces de transition écologique à l'arrière des zones de projet pour insérer les constructions dans le paysage.

La commune a également préservé les trames vertes et bleues à travers un classement fort en zone agricole humide ou zone naturelle humide.

La morphologie urbaine a été respectée et l'enveloppe bâtie ne s'étend pas au-delà des limites actuelles de l'espace bâti.

PARTIE 5 : INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Objectifs du Code de l'Urbanisme	Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs possibles	Sources des données	Données chiffrées contenues dans le PLU
Equilibre entre renouvellement urbain, préservation des espaces, sauvegarde du patrimoine et les besoins en matière de mobilité et préservation de la biodiversité	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	Cours d'eau à préserver	Surface des zones humides et linéaires des cours d'eau	Inventaire des zones humides SDAGE	162ha05
			Surface bénéficiant d'une protection règlementaire au PLU (zone Azh)	Zone agricole à dominante humide - AZh	26ha09
		Maintien des boisements et bosquets	Espaces boisés classés	Espaces Boisés Classés	129ha91
	Maintien de l'identité rurale et agricole	Maintien des espaces cultivés	Surface bénéficiant d'une protection règlementaire (zone agricole)	Zone de protection de l'activité agricole - A	614ha45
			Surface agricole utile	Chambre d'agriculture	543ha
	Les impacts du développement communal sur les déplacements	Limiter la création de voirie nouvelle	Linéaire de voirie créer	Orientation d'Aménagement et de Programmation	Environ 800m
			Répertorier et protéger le réseau de chemin de randonnée.	Linéaire des chemins de randonnées aménagés ou requalifiés	Conseil départemental
	Accroissement des densités humaine et habitat	Densité résidentielle comprise entre 10 et 12 logements à l'hectare minimum	Nombre de permis de construire accordés en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013	Service instructeur	30 constructions issues des dents creuses « réalistes »
			Surface urbanisée 1AU / 2AU		4ha16
			Nombre de permis de construire accordés en 2030 dans les extensions urbaines en dents creuses		11
Recensement des dents creuses	Comblent les espaces urbains interstitiels	Nombre total de dents creuses comblées	30		

Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Maintien des espaces de vergers et de jardins	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone naturelle à vocation de jardin)	Zone naturelle à vocation de jardins - NJ	3ha38
Diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité de l'habitat	Les prévisions démographiques	Nombre de logement créés dans les zones AU	Bilan annuel des autorisations d'urbanisme	Service instructeur	58 logements prévus
		Surface des zones de projet			4ha16
		Surface de plancher construite			
	Renforcement des équipements publics	Développement de la fibre optique	Linéaire de fibre optique déployé	Conseil départemental	
	Développement économique	Développement de l'activité économique	Nombre d'entreprises et d'emplois créés et maintenus	Chambres consulaires	
	Développement du tourisme et des loisirs	Développement de l'hébergement touristique	Nombre de places d'hébergement créés	Communauté de communes	
Développement des chemins piétonniers			Linéaire de chemins créés, aménagés, maintenus	Commune et Conseil départemental	
Réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol	Maitrise de l'énergie	Développement des énergies renouvelables	Nombre de dispositif permettant l'utilisation de technique renouvelables	ADEME	
		Réhabilitation de logements par des dispositifs isolants	Nombre de subventions accordées	ANAH	
Prévention des risques et nuisances	Développement économique	Eviter les nuisances et les risques à proximité des espaces bâtis	Nombre d'aléas naturels recensés	Préfecture	
			Nombre d'entreprises soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Direction Régionale de l'Environnement	
		Créer des emplois	Nombre d'emplois sur le territoire communal	INSEE	174 (+21 par rapport à 2014)