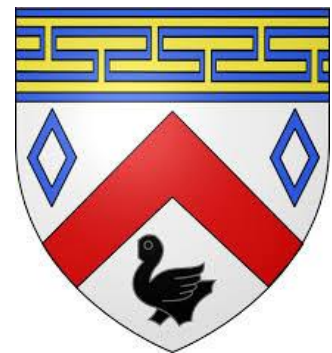


COMMUNE DE ST LEGER PRES TROYES

AUBE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT LEGER PRES TROYES (Aube), dont le siège est en Mairie de SAINT LEGER PRES TROYES (10800) 6rue de l'église ; l'enquête porte également sur la suppression des plans d'alignement des routes départementales 72 et 85



RAPPORT - CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

M. LOUIS Didier

Commissaire enquêteur

7, rue de la SUIZE

52000 CHAUMONT

SOMMAIRE

Préambule

- 1 Objet et historique de l'enquête
- 2 Cadre juridique
- 3 Composition du dossier d'enquête
- 4 Organisation et déroulement de l'enquête publique
 - 4-1 *Désignation du commissaire enquêteur*
 - 4-2 *Références de la décision et dates de l'enquête publique*
 - 4-2-1 Désignation du commissaire enquêteur
 - 4-3 *Information du public*
- 5 Incidents relevés au cours de l'enquête et climat dans lequel elle s'est déroulée
- 6 Clôture du registre d'enquête publique
- 7 Fréquentation des permanences
- 8 Synthèse des observations, mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- 9 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Préambule

SAINT LEGER PRES 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 LEGER PRES TROYES est limitrophe de plusieurs communes :

- Au Nord par la commune de ROSIERES ET BREVIANDES
- A l'Est par la commune de BUCHERES
- Au Sud par la commune de MOUSSEY et SAINT POUANGE
- Et à l'Ouest par les communes de SAINT POUANGE et SAINT GERMAIN.

Le territoire de la commune de ST LEGER PRES TROYES est d'une superficie de 9,21 km², l'espace bâti ne représente qu'une faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole. Cette situation offre de longues perspectives sur les espaces environnants.

Il est à noter que la commune de SAINT LEGER PRES TROYES est comprise dans l'aire géographique des appellations d'origine contrôlées (AOC) « Champagne », « coteaux Champenois », « Chaource ». Cependant, aucune aire n'est délimitée pour la production de raisins.

La commune de SAINT LEGER PRES 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 de ST LEGER PRES TROYES regroupe 763 habitants en 2012 soit 83 habitants au km².

ST LEGER PRES TROYES fait partie de la communauté d'Agglomération TROYES Champagne Métropole, composée de 81 communes pour 168350 habitants en 2014 (189 habitants au km²).

1 Objet et historique de l'enquête :

Présentation générale :

La commune de ST LEGER PRES-TROYES est couverte par le schéma de Cohérence Territoriale de la région Troyenne approuvé le 05/07/2011. 42 communes entrent dans l'aire du SCOT

Le SCOT est actuellement en cours de révision pour se nommer « SCOT des territoires de l'Aube » qui couvrira ensuite 352 communes pour plus de 250000 habitants.

Relief :

Le territoire de la commune de ST LEGER PRES- TROYES se situe dans les plaines agricoles de la Champagne.

Les côtes d'altitude les plus basses se trouvent au nord de la commune au niveau des cours d'eau « le TRIFFOIRE » (112m).

L'espace bâti de ST LEGER PRES-TROYES est généralement compris aux alentours de 120m, ne comprenant pas de contraintes à urbaniser.

Les côtes 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.

Géologie :

Le sous-sol géologique de ST LEGER PRES-TROYES est décrit par la notice géologique de Troyes. Huit terrains sont représentés :

- C1-2 et C2B : craie grisâtre et marneuse
- C : Colluvions
- CF : Colluvions et Polygéniques
- K : Colluvions et Alluvions plus ou moins remaniées, grèzes
- FX : Alluvions anciennes
- LPF : Limons Fluviales
-

ST LEGER PRES-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 (3) ne sont plus en exploitation, et ont fait l'objet de réaménagement que ce soit écologique ou paysager.

La géothermie, procédé basé sur un système de tuyauterie creusé dans le sol à l'intérieur duquel circule en permanence un échange de courants chauds et froids.

Ce procédé est régi depuis juillet 2015 par un encadrement des activités de forage compris entre 10 et 20m et aux équipements de moins de 500kw et soumis à autorisation administrative suivant la localisation sur la carte géologique du territoire communal (vert et orange).

Plan climat énergie territorial (PCET) :

En date du 5 juillet 2017, la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole a délibéré pour élaboration d'un PCAET à l'échelle de l'intercommunalité.

Les objectifs poursuivis :

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

Potentiel éolien :

Suivant le schéma régional éolien réalisé en champagne Ardennes en 2005, revu en 2010 par la loi grenelle 2 de 2010 et faisant parti du plan climat énergie air régional approuvé en 2012 : la commune de ST LEGER PRES-TROYES est hors zone favorable à toute implantation d'éolienne.

Protections réglementaires :

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

La commune n'est pas concernée par NATURA 2000 Directive Habitat et oiseaux

La commune n'est pas concernée par la convention de RAMSAR sur les zones humides, toutefois de nombreuses zones humides résultat des cours d'eau sont situées sur le territoire communal

La commune n'est pas concernée par un SAGE (schéma d'aménagement et de gestion de l'eau)

La commune de ST LEGER PRES-TROYES s'inscrit dans les directives concernant le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) qui vise notamment à conduire à un progrès de la qualité d'eau de 20% en 2015 à 100% en 2027 avec pour défis suivants :

- Diminution des pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Zone Naturelle d'inventaires scientifiques :

La commune n'est pas concernée par :

- Des corridors écologiques
- Des espaces naturels
- Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Zone à dominante Humide :

La commune est parcourue par plusieurs cours d'eau qui, par extension, forment des zones humides ; **ces espaces humides sont majoritairement suivis de forêts alluviales et doivent être préservés à l'urbanisation**

La délimitation de ces zones humides est répertoriée sur la carte de la zone humide du territoire communal

Les zones humides sont à protéger absolument par diagnostic : la présence de l'eau n'est pas 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.

Hydrogéologie :

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

Les eaux superficielles de la commune prennent la forme du ruisseau « le TRIFFOIRE », la HURANDE, le ruisseau de l'étang l'abbé.

L'alimentation d'eau potable :

L'eau potable d'origine souterraine provient d'un forage situé sur la commune rue de la JONCIERE.

La commune gère son service des eaux en régie communale

Le réseau est interconnecté avec celui de la ville de TROYES afin d'équilibrer un problème de nitrate.

Assainissement :

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%

Analyse des 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.

Les zones répertoriées sur la carte de synthèse paysagère du territoire communal

Analyse du bâti ancien :

Principalement située aux rues principales, l'implantation est majoritairement à l'alignement avec un faitage perpendiculaire à la voie ou en retrait de 3 à 5 m

Façades de construction typiquement champenoise avec des colombages et des enduits de teintes claires

Bardages bois au style recherché

Toitures à basse goutte et des angles de pente de toitures assez importants (autour de 40 à 60°), on note généralement 4 pans et la couverture en tuile petit moule plates typique des maisons champenoises

Analyse du bâti récent :

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

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

Façades de constructions avec soit des teintes claires (sablés) ou rougeâtre sur l'opération immobilière réalisée rue des frênes.

Les toitures sont hétérogènes avec soit des toits à angles de pente moyens en 30 et 40° à couverture tuiles mécaniques et des toits terrasses avec un acrotère estimé à 3/3,5m.

Patrimoine :

Autrefois appelé MONTREUIL, l'église s'est vue confiée à l'abbaye de MONTIER-LA-CELLE de ST ANDRE LES VERGERS appelé SAINT LEGER à partir de 1793, puis SAINT LEGER PRES-TROYES en 1801

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

Le blason : BIEN OU MIEUX : devise de ODART DE MARISY – dalle funéraire de l'église paroissiale.

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

Analyse démographique :

La commune de ST LEGER PRES-TROYES possède une population de 763 habitants selon le dernier recensement de 2012

L'étude démographique montre une évolution majoritairement positive depuis 1975 (+ 148 habitants entre 1975 et 1982)

Les dernières données annoncent une population de 820 habitants en 2015

La croissance est repartie à la hausse dans les années 2000 notamment avec la réalisation de plusieurs opérations immobilières rue de MONTREUIL et rue des FRENES.

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

On constate par ailleurs que le parc de logement est en croissance depuis 1968 (100), 2014 (plus de 300) avec 6% de logements vacants.

Depuis 1999, 118 logements ont été construits.

Analyse des équipements et commerces :

SAINT LEGER PRES-TROYES possède peu d'équipements et de services publics sur son territoire, toutefois la présence de très nombreux équipements sont situés à proximité (TROYES)

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

La commune de ST LEGER PRES-TROYES possède un pôle scolaire en regroupement pédagogique avec les communes de MOUSSEY et VILLEMEREUIL. Cette situation est un véritable atout pour la commune.

ST LEGER PRES-TROYES bénéficie également de la proximité d'université pour les études supérieures.

Commerces : un dépôt de pain est situé sur la commune et un marché est organisé le samedi matin (légumes, boucher etc.)

Activité agricole :

6 exploitations agricoles pérennes sur le territoire communal avec une SAU de 543 HAS.

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 de l'exploitation

On note une augmentation de la surface agricole utile entre 2000 et 2010.

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 du PLU.

La forêt : concernant le développement forestier, la commune n'a pas subi de coupes sauvages d'arbres de connaissances communales.

Infrastructures de transport et accessibilité :

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 4 points cardinaux (D72, D85 et D85D).

Transports en commun : la commune est desservie par le réseau de la TCAT ligne N°2 permettant de se rendre au centre-ville de TROYES par le bus en 30 minutes.

Les risques majeurs :

Inondations, coulée de boue et mouvements de terrain : des arrêtés préfectoraux ont été pris les 13/06/1999 et 25/12/1999 au 29/12/1999.

Aucun risque « mouvements de terrain » et risque « cavité » n'ont été recensés sur le site GEORISQUES.

La commune est concernée par le risque argile : certains bâtis du bourg sont situés sur un aléa moyen dû à la nature géologique (présence de marne et d'argile) notamment les fonds de parcelle sur la rue de PELLETIER.

Inondation et remontées 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).

Le PLU de la commune n'est pas concerné ni par le schéma des départementales des carrières, ni par le zonage archéologique.

Risques technologiques et installations classées :

La commune est concernée par deux sites SEVESO au statut « seuil bas » indiqués en cessation d'activité situés sur le parc logistique de l'aube.

Usine non SEVESO : un le site du parc logistique de l'aube a pour objet le commerce de gros avec notamment un entrepôt couvert important (240.000m³).

Le transport de matières dangereuses : la commune est concernée par le transport de matières dangereuses par l'autoroute A5 et la voie ferrée (TROYES-BOUILLY-RONCENAY).

Recensement des dents creuses « réglementaires et réalistes » :

Le dernier recensement datant de 2012 a permis de répertorier 41 parcelles pour une surface de 5,13 HAS dont 3,70HAS déjà urbanisée ; il s'agit principalement de jardins de l'habitat individuel.

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

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Le territoire de ST LEGER PRES 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 de l'Étang l'Abbé.

Les boisements marquent beaucoup de leur empreinte le paysage communal, notamment venant de rosières ou on traverse le TRIFFOIRE tout le boisement alluvial.

La commune a choisi de classer les bosquets en espaces boisés afin de les voir perdurer dans le temps

Concernant l'espace naturel et forestier, celui-ci n'est pas concerné par NATURA 2000.

Toutefois la commune a opté pour un classement en zone 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.

Le classement en zone AZH/NZH a été réalisé. Des zones jardins ont été créés dans le règlement graphique, zones à l'intérieur desquelles les constructions sont limitées à 30 m² d'emprise au sol liés aux activités de loisirs.

Le maintien de l'identité rurale et agricole doit être préservé en raison des exploitations présentes sur le territoire en essayant de limiter l'atteinte portée aux terres cultivées.

Le règlement du PLU a pris en compte en autorisant la diversification en lien avec l'exploitation agricole.

Aucun chemin d'exploitation n'est supprimé et aucune parcelle n'est enclavée.

Les prévisions démographiques de passer de 804 habitants à 1000 peut paraître réaliste, eu, égard à l'évolution démographiques que la commune connaît depuis 30 ans et ce, en raison notamment de la proximité avec TROYES.

85 nouveaux logements peuvent être créés à l'horizon de 2030

3 zones de projets représentant 4ha17 situés au clos HERBIGNY (extension du lotissement), rue de la PLANCHE et chemin d'HERBIGNY offrent la possibilité d'urbaniser en évitant le phénomène de concentration urbaine.

Dans les calculs la surface moyenne de chaque parcelle a été fait sur les bases de 600m² avec une densité de 14 logements à l'hectare

Afin de préserver les équipements publics, la commune a souhaité conserver une réserve foncière afin de pourvoir le cas échéant aux besoins d'avenir en cohérence avec la destination de la zone d'équipements.

Sur le territoire des zones ont été répertoriées sur la carte du règlement graphique :

- Secteurs UA/UB espaces bâtis
- Secteurs UE bâtis équipements publics
- Secteurs UJ jardins

- Secteurs UY parc logistique de l'Aube
- Secteurs UZH/UZHP Zones Urbanisées humides
- Secteur A et AO agricole
- Secteurs AZH agricole humide
- Secteurs N naturels
- Secteur NE stade
- Secteurs NJ jardins
- Secteurs NPC zone proximité du captage
- Secteurs NZH zone humide non constructibles

Historique

La commune de SAINT LEGER PRES-TROYES dispose actuellement d'un PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) approuvé le 14 janvier 1982, qui a été révisé le 29 juin 2000 et modification n°4 du 15 juin 2006.

Genèse du projet :

La commune a délibéré en séance du conseil municipal du 19/05/2015 et souhaite à l'unanimité se doter d'un PLU, les objectifs étant :

- Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux.
- Appliquer des règles adaptées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- Préserver le caractère identitaire 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.

La commune demande que le PLU se fasse sur l'ensemble du territoire, charger le bureau d'études retenu de la réalisation nécessaire à la révision du PLU et demande l'aide gratuite des services de l'état à savoir les services de la DDT /Agence Centre Aube pour assister et conseiller la commune pendant toute la durée de la procédure.

Le 21 juillet 2015, suite à l'appel d'offres concernant le choix du bureau d'études le conseil municipal a délibéré et décidé à l'unanimité de choisir le cabinet :

MT PROJETS 9 RUE DU CHATEAU MOUZIN 51420 CERNAY afin d'élaborer le POS en PLU de ST LEGER PRES-TROYES.

Le 29/06/2017 la commune a délibérée avec avis sans vote sur le volet PLAN LOCAL D'URBANISME : débat du PADD (projet d'aménagement et de développement durables.

Le 29/03/2018 : la commune demande l'instauration d'un sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme : pendant la période de l'élaboration du PLU, il pourra être opposé un sursis (maximum 2 ans) avec un report d'une décision aux autorisations d'occupation du sol demandée.

Le 10/09/2018 : la commune décide de l'arrêt du projet de PLU suite au bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant l'élaboration du PLU.

Le 3/12/2018 : la commune délibère et demande, dans le cadre de l'élaboration du PLU, supprimer tous les plans d'alignements des routes départementales existants sur la commune à savoir :

- RD 72 : rue CERVET plan approuvé le 05/10/1870
- RD 72 : rue PELLETIER, plan approuvé le 05/10/1870
- RD 72 : rue PELLETIER (modification partielle du plan approuvé le 05/10/1870 approuvé le 14/12/1951
- RD 85 rue d'HERBIGNY plan approuvé le 23/08/1877

2 Cadre Juridique et désignation du commissaire enquêteur.

Par décision N° E180000166/51, en date du 19/12 2018, du tribunal administratif de Chalons en Champagne, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ST LEGER PRES TROYES 10800,

Cette enquête portera également sur la suppression des plans d'alignement des routes départementales 72 et 85.

Cette désignation fait suite à la demande formulée par la commune de ST LEGER PRES TROYES suivant courrier adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif en date du 6 décembre 2018 demandant l'ouverture de l'enquête publique et la désignation d'un commissaire enquêteur et suivant l'arrêté municipal N° 2018/32 du 28 décembre 2018 qui émane de la commune de ST LEGER PRES TROYES prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU et à la suppression des plans d'alignements des RD 72 et 85.

Les références réglementaires à cette procédure sont les suivantes :

- Le code général des collectivités territoriales et notamment article L2121-29
- Article L 121-7, L123-1, L123-20, R121-1, R123-2, R123-14-1 et suivants du code d'urbanisme
- Articles L 111-7 à L 111-11, L 123-6 du code de l'urbanisme
- La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 – art.2 JORF 19 juillet 1985
- Article R 151-1 et suivants
- Article L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme
- Article R 123-5 du code de l'environnement
- Article R 132-19 du code de l'environnement
- Article R 123-8 du code de l'environnement

- Vu le dossier d'enquête publique reçu de la commune de ST LEGER PRES TROYES ;
- Vu l'ordonnance n°E18000166/51 en date du 19 décembre 2018 de Monsieur le vice- président du tribunal administratif de Chalons en Champagne désignant M LOUIS Didier en qualité de commissaire enquêteur ;

3 Composition du Dossier d'Enquête :

- Rapport de présentation
- Pièces administratives
- Projet d'aménagement et développement durables
- Orientation d'aménagement et de programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique du territoire échelle 1/10.000è
- Règlement graphique de l'espace bâti échelle 1/2000è
- Annexes
- Cartes des servitudes
- Nuancier communal
- Plan du réseau d'assainissement
- Plan d'alimentation en eau potable d'ensemble
- Étude géotechnique Zone UE
- Tous les extraits de délibérations de la commune depuis la genèse du projet de PLU
- Avis des personnes publiques associées
- Arrêté N° 2018/32 du 28 décembre 2018 prescrivant l'enquête
- Le registre d'enquête
- Diagnostic Zone Humide établi par la chambre d'agriculture de l'Aube.

Avis des Personnes Publiques Associées :

- **Direction Départementales de la Cohésion Sociale et de la Protection de Populations :**

Avis favorable sans remarque particulière.

- **Service Départemental d'Incendie et de Secours :**

Le SDIS rappelle le cadre juridique applicable à la défense extérieure contre l'incendie et demande :

- . S'assurer du dimensionnement adéquat des besoins en eau nécessaires à la défense incendie existante en s'appuyant sur le RDDECI.

- . Planifier la mise en conformité les points d'eau d'incendie (P.E.I.) au regard des risques à défendre

- . Adapter le dimensionnement de la D.E.C.I. au projet de développement urbain

- **Direction Départementale des Territoires**

Avis favorable compte tenu du maintien d'une enveloppe urbaine cohérente et resserrée ainsi que la faible consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **Chambre d'agriculture et territoires de l'Aube**

Au titre de l'article L 112-3 du code rural, la chambre d'agriculture émet un avis favorable sur la consommation de 3,11 HA et 4,71 HA pour l'artisanat.

- Troyes Champagne Métropole

Troyes Champagne Métropole émet un **avis favorable** avec les observations formulées suivantes :

- Prévisions en matière d'urbanisation future à l'horizon 2030
- Règlement écrit en ZONE UA et UB article 4 « volumétrie et implantation des constructions »
- Zones d'activités UY article 6.1.2 et 6.2.4. Concernant le stationnement

Article 9 la desserte par les réseaux

La référence à GRAND TROYES devra être remplacée par TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

Voir en annexes la copie du courrier détaillé)

- SCOT des Territoires de l'Aube

Avis favorable assorti des quelques remarques et recommandations suivantes :

- Demande d'avoir une carte plus lisible et plus récente du périmètre du Scot des territoires de l'aube
- EBC positionnés sur le chemin desservant le château qui se trouve grevé sur toute la longueur
- Règlement graphique numéroté 5.1, la zone agricole n'est identifiée correctement
- Confusion entre zone inondable et zone humide dans le rapport et le règlement
- Corriger le périmètre de la zone 2AU
- OAP représentations graphiques à corriger
- Correction de l'implantation des façades sur les OAP
- Espaces tampons et écrans paysagers à mettre en accord avec les objectifs du Scot

- Compléter les articles 5.3 du règlement sur les états d 'éléments bâtis paysagers
- Zone UE limite de l'emprise au sol
- Nuancier communal : élargissement pour plus de diversité et maintien de couleurs historiquement présentes dans la commune
- Hauts murs cf. rapport page 22 limitation du développement des hauts murs de clôtures sur la totalité du linéaire à l'alignement des rues

Voir détail sur courrier transmis en annexes

Direction des routes et de l'action territoriale concernant la demande de suppression des plans d'alignement sur RD 72 et 85

Référence à la délibération du conseil départemental du 15/05/2017 ayant donné l'accord de principe sur la suppression des plans d'alignement

Demande la suppression des références à la RD N°444 et au chemin de CHAOURCE à l'article UY1 point 1.4 à l'article UY2 point 2.2 ainsi que l'article UY 4 point 43.4

Et demande qu'un exemplaire du PLU approuvé soit adressé sous forme d'un CD ROM au service local d'aménagement de TROYES

Copie du courrier détaillé en annexes.

- **PREFET de l'AUBE**

Avis favorable sous réserves de :

Corriger page 7 : sud TROYES et non pas agglomération TROYENNE

Page 28 actualiser les données démographiques 863 habitants et Champagne Métropole à 1696663

Page 15 adoption à SDAGE au 01/12/2015 et non pas 20/11/2009

Page 16 correction de l'affirmation concernant la rubrique ZNIEFF

Page 22,40 et 41 corriger que la commune est située sur la plaine de TROYES et non pas CHAMPAGNE crayeuse

Page 26 corriger la phrase faisant mention de l'église

Page 28 à 31 et 33 indiquer la source de données

Page 34 défaut de mise en page de la situation de l'emploi

Page 48 amender la rédaction du paragraphe concernant au zonage archéologique

Page 66 identifiés les immeubles agricoles pouvant faire un changement de destination agricole

Page 75 concerne rue HERBIGNY classée en zone 2AU à préciser au niveau ouverture à urbanisation

Page 77 préciser les motifs ayant conduits à la distinction entre les secteurs UA et UB

Page 83 justifier la diminution de la superficie des espaces boisés

Page 83 concernant la suppression des plans d'alignement préciser qu'il s'agit des RD 72 et 85

Page 83 insérer une représentation graphique concernant les emplacements réservés

Page 84 mettre en cohérence l'interdiction de construire sur le secteur AO

Page 92 préciser les caractéristiques du secteur 1 et indiquer que la révision du PLH sera étendu à la CA TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

Concernant le PADD à compléter afin qu'il réponde aux dispositions de l'article L 151-5

OAP page 5 préciser que la rue HERBIGNY classée en zone 2AU ouverture à urbanisation

OAP page 6 et 7 préciser le caractère inondable avec dépôt de dossier au titre de la loi sur l'eau concernant la localisation du lit majeur de la HURANDE et du ruisseau de l'étang l'abbé

Règlement écrit

Page 3 article 2 indiquer les articles R 111-2 R 111-4 ET R 111-21 à R 111-27 et précision concernant la zone 2AU

Page 4 article 3 compléter au sein des zones naturelles et forestières sur le secteur NJ, article 6 préciser concernant le patrimoine architectural et archéologique

Page 30 correctif concernant article UE7

Page 41 correctif concernant article UY7

Page 63 supprimer le paragraphe introductif de la zone 2AU

Page 73 compléter l'article N2, sur article 6.2 il convient de le compléter et sur les articles 9 compléter les rubriques concernant l'eau potable et l'assainissement

Règlement graphique

Correctif à effectuer concernant la ZNIEFF classée en zone NZH et en EBC, corriger l'échelle à 1/5000^{ème} sur la zone agricole

Faire figurer le périmètre de protection de 500 m autour de l'église

Annexes

Page 13 correctif à apporter concernant l'information sur les sols

L'ensemble des documents concernant la publication du PLU approuvé devra être numérisé et mis en ligne sur le site cnig.gouv.fr

Copie du courrier en intégralité figure en annexes

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision N° E180000166/51, en date du 19/12 2018, Monsieur le vice-Président du tribunal administratif de CHALONS EN CHAMPAGNE a désigné Monsieur LOUIS Didier en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme et la suppression des plans d'alignement des routes départementales 72 et 85 sur la commune de SAINT LEGER PRES-TROYES.

4-1 DATES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La durée de l'enquête publique est fixée à 32 jours soit du Lundi 21 Janvier 2019 au Jeudi 21 Février 2019 inclus.

Les dates et heures des trois permanences du commissaire enquêteur, à la mairie de la commune de ST LEGER PRES-TROYES ont été fixées et réalisées comme suit :

- Le lundi 21 Janvier 2019 de 10H à 12H
- Le Samedi 9 Février 2019 de 10H à 12H
- Le Jeudi 21 Février 2019 de 14H à 16H

4-2 INFORMATIONS EFFECTIVES DU PUBLIC

La publicité officielle de l'avis d'ouverture d'enquête publique a été réalisée par les soins de la Mairie de ST LEGER PRES-TROYES, la 1^{ère} parution et a eu lieu quinze jours précédant l'enquête et la deuxième parution dans les huit jours suivants le premier jour de l'enquête, et ce conformément aux dispositions légales, dans les journaux suivants :

- Est Éclair les 04/01/2019 et 22/01/2019
- Libération Champagne les 04/01/2019 et 22/01/2019

Conformément à l'arrêté préfectoral n° 2018/32 du 28 Décembre 2018 l'annonce de l'enquête publique a été placardée en façade de la mairie au tableau d'affichage.

Lors de la dernière réunion des vœux de Monsieur le Maire aux habitants de la commune en janvier 2019, une information a été donnée aux personnes présentes sur le projet du PLU communal et des modalités de l'enquête publique.

Chaque mois la commune de ST LEGER PRES TROYES réalise un bulletin d'information communal, à destination de tous les habitants de la commune. Sur le dernier bulletin, une information a été faite sur le projet du PLU et de l'enquête publique menée au sein de la commune.

Les pièces du dossier et le registre enquête publique à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le public a pu également pu prendre connaissance du dossier d'enquête en ligne sur le site internet de la mairie et formuler ses observations par voie électronique via l'adresse dédiée : plu.saintleger@orange.fr.

Les observations ainsi formulées ont été imprimées et jointes au registre d'enquête publique

5- Incidents relevés au cours de l'enquête et climat dans lequel elle s'est déroulée

Cette enquête publique s'est déroulée sans aucun incident, j'ai pu disposer au cours de trois permanences d'un bureau dans la salle du conseil municipal à la mairie, facilement accessible, afin d'accueillir le public en toute confidentialité et sérénité.

J'ai été accueilli et accompagné au cours des trois permanences par soit par Monsieur le Maire, soit par le 1^{er} Adjoint en charge du pole urbanisme, lequel est resté lors de la 2^{ème} permanence afin de répondre aux questions techniques par les personnes ayant fréquenté la permanence.

6- Clôture du registre d'enquête.

Le Jeudi 21 Février 2019 à 16 Heures, à l'issue de la dernière permanence, j'ai récupéré le registre d'enquête que j'ai clos le même jour.

Relation comptable des observations

- Nombre des observations écrites sur le registre : 7
- Nombre de personnes ayant déposé une observation sur papier libre : 4
- Nombre de personnes ayant déposé une observation par voie numérique : 2
- Nombre de personnes ayant consulté le dossier technique sans faire part d'observation. 3

7- Fréquentations de permanences

Référence de l'enquête : E18000166/51

Nature de l'enquête : enquête publique décidée par arrêté N°2018/32 du 28 Décembre 2018 de Monsieur le maire de la commune de ST LEGER PRES-TROYES demandant la mise à l'enquête publique sur la commune de ST LEGER PRES-TROYES

Objet de l'enquête : élaboration du plan local d'urbanisme et la suppression des plans d'alignements des routes départementales N° 72 et 85.

Durée de l'enquête : du 21 Janvier 2019 au 21 Février 2019 inclus
Permanences tenues dans la salle du conseil municipal de la commune de ST LEGER PRES-TROYES :

- Lundi 21 Janvier 2019 de 10 heures à 12 heures.
- Samedi 9 Février 2019 de 10 heures à 12 heures.
- Jeudi 21 Février 2019 de 14 heures à 16 heures.

Relation comptable des observations :

- Observations consignées sur le registre : 7
- Courriers annexés : 4
- Observations formulées par voie électronique (adresse dédiée) : 2
- Nombre de personnes reçues pendant l'enquête : 15

Conformément aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement, à l'issue de la clôture du registre d'enquête publique, du jeudi 21 Février 2019 à 16 heures, le procès-verbal de synthèse des observations a été adressé à Monsieur le Maire de la commune de ST LEGER PRES-TROYES 10800 par voie numérique le Vendredi 22 février 2019 et également par voie postale le même jour.

8- Synthèse des observations, mémoire en réponse au maitre d'ouvrage

Mentions effectuées dans le registre :

R1- Mme ADAM Denise- 12 allée du château de la planche 1800 ST LEGER PRES TROYES

Le 4 Février 2019

Concerne la parcelle C331 lieudit la planche : dans le cadre du PLU vous avez établi dans le bas des parcelles coté bois (classé en zone humide) et matérialisé par un fossé de drainage, une zone constructible de 10 M de large limitée par une bande de jardin (UJ) d'une largeur de 8 M. vous avez tracé d'une façon

rectiligne cette bande d'un bout à l'autre des terrains ; or ma parcelle cadastrée C 331 part nettement en biais, ce qui implique que la bande de jardin se trouve à 12 M du fossé d'un côté pour finir à 25 de l'autre côté de la parcelle.

Il serait souhaitable de rectifier le tracé afin que cette bande jardin se situe à 10 M du fossé comme pour les autres propriétés qui sont exactement dans le même contexte environnemental (croquis en annexes)

Avis du commissaire enquêteur : la remarque est selon moi justifiée, je suis favorable à ce que le tracé de cette bande de jardin se situe en parallèle tout le long de la parcelle à 10 M du fossé, ce qui serait cohérent.

R2-

M. BANRY ANDRE 55 rue pelletier 10800 ST LEGER-PRES TROYES

Est propriétaire de 2 parcelles référencées 772 et 701 située rue PELLETIER, suivant le projet de PLU, ces parcelles sont classées en UZH donc non constructibles, par le règlement écrit

Or suivant le dénivelé du terrain, celui-ci ne peut être inondable

En cohérence avec le terrain je demande que celui-ci soit constructible et j'admets qu'une bande de 5 M le long de la rivière reste non constructible sachant que la zone humide se situe de l'autre côté de la rivière.

Avis du commissaire enquêteur : je suis allé voir sur le terrain les parcelles classées en UZH dans le projet de PLU et je suis favorable que dans le règlement futur du PLU, les constructions d'habitations soient autorisées en zone UZH sous réserve que soit fait un diagnostic de la parcelle concernée et que le caractère humide ne soit pas avéré. Ce qui serait cohérent et de bon sens. L'acceptation de construction pourrait se faire à distance de 5M minimum de la rivière

R3-

Mme ALTHEIMER Maryse demeurant 21 rue de la JONCIERE à ST LEGER PRES-TROYES

Le 21 Février 2019

Celle-ci est propriétaire des parcelles cadastrées C508 et C509 suivant le règlement actuel du Plan Occupation des Sols, ces parcelles sont constructibles (habitations). Or, suivant le projet du PLU, ces 2 parcelles sont en UZH. Dans le règlement du nouveau PLU, ces parcelles étant situées en zone humide ne seraient plus constructibles.

Mme ALHEIMER Maryse demande que la situation soit revue de manière à ce que ces 2 parcelles soient constructibles

Avis du commissaire enquêteur : en raison de la présence de ces 2 parcelles en zone humide, il serait souhaitable que le règlement du PLU prévoit l'acceptation des constructions de maison d'habitations en zone UZH sous réserve de l'avis favorable après diagnostic, si le caractère humide est non avéré.

R4-

M. ALAIN CANTIER

Le 21 Février 2019

Je regrette l'ancienne occupation des sols » le PLU s'occupe que de ce qui concerne les habitations et pas de la question de la gestion des sols agricoles, en particulier lorsqu'il y a des parcelles agricoles proches des habitations et susceptibles d'être affectées par l'utilisation de produits chimiques
Merci d'avoir organisé cette rencontre individuelle.

Avis du commissaire enquêteur : le projet de PLU permet au contraire de bien encadrer l'urbanisation et avoir une action volontariste pour un développement urbain maîtrisé. La protection des espaces naturels avec un développement durable accru est accentuée,

R5-

M RICHARD DUTOUR

Le 21 Février 2019

Propriétaire de la parcelle C728, et après avoir consulté le dossier d'enquête, je me permets de demander à revoir l'appellation UJ de cette parcelle pour qu'elle devienne constructible à maisons d'habitations

Avis du commissaire enquêteur : cette parcelle étant sur une zone classée en UJ (jardins) selon moi, il ne sera pas possible d'accéder à cette demande d'urbanisation à habitations

Seules les constructions d'abris à jardin sont possibles (maxi 30 m² d'emprise au sol

Ce qui est déjà le cas dans le cadre du Plan Occupation des Sols.

R6- Mme BODIE GENEVIEVE demeurant 2 rue du 8 mai 1945 à TROYES

Le 21 Février 2019

Propriétaire de la parcelle cadastrée C330, elle souhaite faire la même observation que celle formulée par Mme ADAM DENISE (voir R1) à savoir que le tracé du terrain, une bande de 10M soit établi tout le long du fossé avec un tracé rectiligne

Avis du commissaire enquêteur : je suis favorable à ce que le tracé de cette bande de jardin se situe en parallèle tout le long de la parcelle à 10 M du fossé, ce qui serait cohérent.

Même avis que celui formulé en R1

R7- M JEAN-FRANCOIS COUSIN

Le 21 Février 2019

Dans le cahier de concertation, j'avais noté des remarques concernant les parcelles N° 959,67 ;65 et les parcelles 6,7,8,10 11,13 pour le classement en zone constructible

Je ne trouve aucune réponse à ces questions. Cela est dommage, car dans le rapport de présentation, sur les motivations communales (page 6) vous dites réfléchir à l'amélioration de la circulation et favoriser les liaisons douces. Or ces parcelles sont les plus proches du village, elles vont être classées en zone agricole : quelle logique.

Vous préférez choisir la parcelle (2AU) qui est à l'extrémité du village malgré la carte dans le rapport de présentation (page 18) indique une zone dominante humide par modélisation : pourquoi ?

Avis du commissaire enquêteur : je répondrai uniquement sur la volonté de bien maîtriser et encadrer l'urbanisation en se dotant d'un plan local d'urbanisme afin de répondre notamment à des besoins importants d'implantations d'habitations (119 nouveaux logements en 20 ans ont été construits, besoin estimé à plus de 80 nouveaux logements à l'horizon de 2030. Avec un respect des espaces naturels

Courriers reçus

C1-

M. Le Maire de la commune de ST LEGER PRES TROYES

Le 21 FÉVRIER 2019

Suite aux interventions de quelques propriétaires, la commune propose la modification du règlement écrit de la zone UZH. Après diagnostic des terrains, si le caractère « humide » est non avéré, les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées.

Certaines parcelles bâties sont proposées au découpage en deux zones UA et ZH. La commune propose de supprimer la zone UZH sur ces parcelles et de les reclasser en zone UA.

La commune souhaite que la zone UJ soit classer en zone NJ

Avis du commissaire enquêteur : je suis allé voir sur le terrain les parcelles classées en UZH dans le projet de PLU pour lesquels certains propriétaires sont venus déposer des observations sur le registre d'enquête et je suis favorable pour le règlement futur du PLU, les constructions d'habitations soient autorisées en zone UZH sous réserve que soit fait un diagnostic de la parcelle concernée et que le caractère humide ne soit pas avéré. Ce qui est cohérent et de bon sens.

C2-

M Carlo NACCARELLA

Reçu le 09 Février 2019

Ne pouvant me rendre à la réunion du PLU organisée le 24 Novembre 2018 je tiens à faire la remarque suivante ;

Étant propriétaire de la parcelle le long de la rue de la gare (en jaune sur l'écran) je demanderai que ce terrain soit classé en zone constructible, sachant qu'en face des habitations existent déjà, ce qui permettrait un alignement des habitations.

Le chemin de la gare est desservi par les réseaux d'électricité, assainissement et eau

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part, recevez mes sincères salutations

Avis du commissaire enquêteur : conformément aux directives du PLU, les limites de l'enveloppe urbaine de ST LEGER PRES-TROYES ont été définies au plus près des constructions existantes et autorisées. Cette parcelle est en bout de territoire et il ne sera pas possible techniquement, selon moi, d'accéder à la demande d'urbanisation ce qui est déjà le cas dans le plan d'occupation des sols en vigueur à ce jour.

C3-

M.et Me GYE-JACQUOT

Courrier du 12/02/2019

Nous avons l'honneur de soumettre à votre intention la requête suivante nous sommes propriétaire d'une parcelle cadastrée « le village » N° 493 que nous souhaiterions vendre à l'un de nos voisins, propriétaire de la parcelle N°494 qui jouxte la nôtre.

Or notre terrain qui était constructible selon le dernier POS ne le serait plus d'après le nouveau PLU en vigueur

N'y aurait-il pas la possibilité de revoir cette décision qui satisferait chacun de nous ?

Vous remerciant à l'avance etc...

Avis du commissaire enquêteur : même réponse que celle formulée en R2 : avis favorable sous réserve d'un diagnostic de la parcelle indiquant le caractère non humide de la parcelle ceci permettant la construction d'une habitation
Vois également lettre de M le maire en annexe

C4-

Monsieur BANRY ANDRE

Je suis propriétaire d'un terrain le long de la HURANDE qui m'a été vendu par la commune de ST LEGER PRES TROYES en terrain à bâtir

Suite l'élaboration du PLU ce terrain se trouve en zone UZH non constructible

J'ai constaté sur le plan d'autres terrain qui se situent le long de la HURANDE qui non pas le même classement

J'invite toutes les personnes en charge de l'élaboration du PLU si elles veulent venir sur les lieux, je serais ravi de les recevoir

Avis du commissaire enquêteur : M BANRY est revenu une 2^{ème} fois déposer un courrier qui va dans le même sens que son observation formulée en R2 : même réponse : avis favorable pour autoriser une construction d'habitation sous réserve que soit réaliser au préalable à la demande de construction un diagnostic indiquant le caractère non humide étant avéré

Mails reçus

M1-

M ALAIN RUINET

Reçu le 15/02/2019

Je suis propriétaire des parcelles B642 et B 698 situées jusqu'alors non constructibles. Je comprends que la proposition de modification de PLU les places en zones respectivement UZH et NZH

La formulation des règles d'urbanisme figurant en pages 77,80 et 84 me laisse penser qu'elles pourraient devenir inconstructibles

Si c'est bien le cas, je souhaite formuler les objections suivantes :

Les limites de zones humides sont positionnées de façon arbitraire en limite de parcelle, alors que la frontière d'une telle zone est, par nature, aléatoire et donc pourrait par conséquent être beaucoup plus proche de la rivière

La parcelle 642 est la seule restante non constructible en bordure de rue. A ce titre, y empêcher la constructibilité constituerait une discrimination par rapport aux constructions voisines, sans justification urbanistique.

Alors que la commune n'est pas concernée par RAMSAR ni NATURA 2000 (cf. page 15) je ne comprends pas pourquoi cette modification de PLU viendrait lourdement pénaliser des propriétaires de longue date

Je demande donc :

Que les règles d'urbanisme soient aménagées, je comprendrais tout à fait que des limitations soient posées à la constructibilité ainsi : distance à la rivière, emprise, matériaux au sol

Où

Que l'ensemble de mes deux parcelles soit redécoupé de la manière indiquée dans les documents joints (voir annexes) me permettant de maintenir une partie constructible

Avis du commissaire enquêteur : je pense qu'on pourrait certainement accéder à cette demande concernant la parcelle classée en UZH en acceptant la construction d'une habitation sous réserve qu'au préalable soit réalisé un diagnostic de la parcelle indiquant que le caractère humide est non avéré et étudier la proposition de redécoupage des 2 parcelles actuellement NZH/UZH en UA/UZH

M2-

Reçu le 21/02/2019

M ALAIN RUINET

Je possède la parcelle ZE24 située en zone constructible de devenir 1AU. La zone 1AU est destinée à être urbanisée dans le futur, sous réserve d'un projet d'ensemble.

Je souhaite apporter les remarques et objections suivantes ; sur le schéma de la page 72 du rapport de présentation :

- Ne pas stipuler que le projet se fera en 2 phases. Toute la zone doit être traitée en une seule fois.
- Modifier le schéma de voirie, en intégrant un passage sur ZE21, afin de permettre une desserte en deux points de la parcelle ZE24, qui serait divisée en deux parties (donc deux points de façade principale)

Je vous joins la page concernée avec quelques annotations pour expliciter des deux points (en annexes)

Avis du commissaire enquêteur : concernant le schéma de voirie et selon la demande de permettre une desserte en deux points de la parcelle ZE24 je pense

qu'en l'état cela ne sera pas possible puisque le propriétaire du terrain en parti concerné par cette desserte appartient à un tiers. En conclusion, j'émet un avis défavorable,

Réponse du maitre d'ouvrage aux observations formulées :

Suite au procès-verbal de synthèse, M. le Maire de la commune de SAINT LEGER PRES-TROYES a répondu :

R1 : Mme ADAM Denise- 12 allée du château de la planche

Parcelle C330 : remarque justifiée, avis favorable pour un tracé parallèle 10 mètres du fossé.

R2 : Mr BANRY André- 55 rue de PELLETIER :

Suite aux interventions de quelques propriétaires portant sur la zone UZH, la commune accepte les nouvelles constructions si le caractère « humide » de la parcelle est non avéré, après diagnostic des terrains.

L'article 44.3 du règlement de la zone UZH stipule : la totalité des usages et affectations des sols autorisés doit être situé à moins de 6 mètres des cours d'eau.

R3 : Mme ALTHEIMER Maryse- 21 rue de la Joncière

Les informations données par Mme ALHEIMER sont erronées, dans le POS, la parcelle C509 était en zone NDB « secteur de sites d'intérêt paysager et écologique » : constructions de toute nature sont interdites sauf exception listée.

Dans le PLU cette parcelle est classée en zone NZH toute construction est interdite. Compte tenu de l'espace boisé sur ce secteur, et en zone humide » loi sur l'eau » la commune maintient cette parcelle en zone NZH.

La parcelle C508 est située en zone UZH : la commune accepte les nouvelles constructions si le caractère « humide » de la parcelle est non avéré, après diagnostic des terrains. L'article 44.3 du règlement de la zone UZH stipule : la totalité des usage et affectations des sols autorisés doit être situés à **au moins 6** mètres des cours d'eau.

R4 : Mr CANTIER Alain

La modification du POS est PLU est imposé par la loi NOTRE et concerne l'urbanisme.

R5 : Mr DUTOUR Richard

Parcelle classée en UJ qui sera modifiée en zone NJ reste dans cette zone en raison de sa situation qui n'est accessible pour l'urbanisation.

R6- Mme BODIE Geneviève- 2 rue du 8 mai 1945 à TROYES

Même remarque sur la parcelle C330 que Mme ADAM : avis favorable.

R7- Mr Jean-François COUSIN

Les parcelles 959,67,6,7,8,10,11,13 n'étaient pas classées dans le POS en zone constructible UC mais en zone INAA avec opération d'aménagement. Compte tenu de la diversité des parcelles, des très nombreux propriétaires l'opération d'aménagement n'a pu aboutir. Certaines parcelles sont enclavées et de faible largeur. Pour ces motifs, la commune a placé ces parcelles en zone A agricole.

C1- Mr le Maire de SAINT LEGER PRES TROYES

Avis favorable pour la modification du règlement de la zone UZH : après diagnostic des terrains, si le caractère « humide » est non avéré, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées.

Parcelles bâties (rue de la Joncière) proposées au découpage en 2 zones (UA et ZH) : avis favorable pour la suppression de la zone UZH sur ces parcelles et la reclasser en zone A

Avis favorable pour le classement de la zone UJ et zone NJ avec le règlement correspondant.

C2- Mr CARLO NACCARELLA

Avis défavorable : cette parcelle est en bout de territoire, une urbanisation entraînerait un étalement incompréhensible.

C3- Mr et Mme GYE- JACQUOT

Avis favorable dans les mêmes conditions pour la zone UZH (diagnostic)

C4- Mr BANRY André

Même demande R2 : avis favorable dans les mêmes conditions pour la zone UZH (diagnostic)

M1- Mr RUINET Alain

Avis favorable dans les mêmes conditions pour la zone UZH (diagnostic) sur la parcelle B642

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle B698 (enclavée et deuxième plan) celle-ci reste en zone NZH avis défavorable pour un classement de cette parcelle en deux parties UZH et UA

M2- Mr RUINET Alain

Avis défavorable : le schéma de voirie afin de permettre une desserte en deux points ne peut être imposé sur un terrain appartenant à un tiers car si celui-ci émet un avis défavorable le projet d'aménagement serait compromis.

Le procès-verbal de synthèse et la réponse formulée par M. le Maire seront annexés au présent rapport.

Mes conclusions motivées font l'objet d'un document séparé.

CHAUMONT le 2 Mars 2019

Le commissaire enquêteur,

Didier LOUIS

Annexes

- Arrêté 2018/32 du 28/12/18 de la commune demandant la mise à l'enquête publique
- Arrêté du tribunal administratif E18000166/51
- Copie coupures de presse pour les annonces légales
- Avis des personnes publiques associées :

. Préfet de l'Aube, Direction des routes et de l'action territoriale, Scot, Troyes Champagne Métropole, chambre d'agriculture, direction départementale des territoires de l'aube, service départemental d'incendie et de secours, direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations.

- L'ensemble des extraits de délibérations de la commune

2015/29 du 19/05/2015

2015/41 du 21/07/2015

2017/24 du 29/06/2017

2018/13 du 29/03/2018

2018/32 du 10/09/2018

2018/45 du 03/12/2018

- Le procès-verbal de synthèse des observations et la réponse formulée par Monsieur le Maire

9- CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conclusions motivées

Rappel succinct de l'objet de l'enquête :

La commune de SAINT LEGER PRES-TROYES est actuellement dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé le 14 Janvier 1982, révisé le 29 Juin 2000 et dernière modification N°4 datant du 15 Juin 2006.

La commune de ST LEGER PRES-TROYES souhaite se doter d'un PLU et procéder à la suppression du plan d'alignement des routes départementales 72 et 85 afin :

De définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux.

Appliquer des règles adaptées au projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Préserver le caractère identitaire en développant de manière raisonnée l'urbanisation future.

Et favoriser la protection et la valorisation du cadre de vie ainsi que des espaces naturels et agricoles notamment.

Le projet de PLU de la commune de SAINT LEGER PRES-TROYES doit respecter les orientations définies par les documents de rang supérieur élaborés par l'état et doit être compatible avec le Scot de la région TROYENNE actuellement en vigueur en reflétant d'une manière générale aux volontés suivantes :

- Maintenir la qualité de paysages et de l'environnement ainsi que l'identité rurale et agricole de la commune,

- Assurer un développement de l'urbanisation raisonné et respectueux de la qualité du cadre de vie et du cadre urbain, architectural et paysager en place,
- Développer les équipements et de renforcer la centralité du village ainsi que d'assurer la vitalité économique de la commune,
- De modérer la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain.

Après avoir :

- Réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le projet de PLU,
- Analysé et étudié le dossier mis à l'enquête,
- Vérifié et constaté que la procédure en termes de publicité légale et d'information du public a été respectée,
- Effectué plusieurs visites sur la commune,
- Assuré les permanences prévues dans l'Arrêté municipal du 28 Décembre 2018,
- Pris connaissance de l'Avis des Personnes Publiques Associées dont la commune devra tenir compte dans la rédaction définitive du PLU avant de l'approuver.

Je considère que :**Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

- Le dossier soumis à l'enquête publique était complet
- Toute personne a pu disposer d'informations suffisantes et formuler, le cas échéant, des observations :

- Les dispositions prescrites par l'arrêté de M. le Maire de la commune de SAINT LEGER PRES-TROYES ont été exécutées de façon satisfaisante :
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation :

Sur le projet :

- La politique du développement urbain de la commune a bien été identifiée : recentrage de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle, pour respecter les préconisations en autres du Scot de la Région TROYENNE ;
- Le PLU, dans son ensemble, reste cohérent avec les orientations du PADD et privilégie l'intérêt général sur l'intérêt particulier notamment dans la délimitation des zones constructibles ;
- L'instauration de 3 zones à urbaniser en 1AU et 2AU, montre la volonté de la commune de phaser l'urbanisation pour maîtriser la croissance démographique et l'organiser dans des projets d'urbanisme de qualité ;
- La commune a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages : prise en compte des continuités écologiques, des zones humides, des espaces naturels et forestiers ;
- La commune a apporté une attention particulière aux bâtiments remarquables situés sur son territoire et localisés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et font l'objet d'un règlement spécifique (en autres, l'église construite au 16^e siècle classée auprès des monuments historiques) ;

- Le projet a suscité des observations sans opposition majeure à celui-ci et n'est pas globalement remis en cause par la population ;

- Comme le soulignent les services de l'état, un effort important de modération de la consommation de l'espace a été fait par la commune et le développement de l'urbanisation.
Il apparaît adapté aux besoins qui sont relativement importants : la population de SAINT LEGER PRES-TROYES est passé en 20 ans de 600 à 820 habitants avec la construction de 119 nouveaux logements.
La proximité de la ville de TROYES y est certainement pour quelque chose.
Les ressources en eau et réseau d'assainissement, avec une inter - connexion avec la ville de TROYES, peuvent permettre un développement relativement fort de l'urbanisation comme évoqué dans le projet du PLU.

- Les Personnes Publiques Associées malgré les remarques formulées (voir en annexes les copies de toutes les remarques) que la collectivité devra prendre en compte, sont toutes favorables au projet ;

En conclusion de ce qui précède, j'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de Plan Local d'Urbanisme et à la suppression du plan d'alignement des routes départementales 72 et 85 de la commune de SAINT LEGER PRES-TROYES

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- Toutes les remarques des Personnes Publiques Associées devront être examinées avec la plus grande attention.
Il devra en être tenu compte avant l'approbation du document définitif.
- Apporter des corrections en ce qui concerne les zones humides (UZH) avec un règlement modifié apportant la possibilité de constructions d'habitations sous réserve d'un diagnostic réalisé au préalable à la parcelle concernée, qui indique que le caractère humide est non avéré.
- Procéder aux modifications pour que la zone UJ soit classée en NJ avec le même règlement.
- Certaines parcelles bâties sont proposées au découpage en deux zones UA et UZH. Il convient de supprimer la zone UZH sur ces parcelles et de les reclasser entièrement en Zone UA.

- En ce qui concerne la suppression du plan d'alignement des routes départementales 72 et 85, le conseil départemental de l'Aube, complété par la direction départementale des routes et des directoires ont émis un avis favorable : il conviendra de respecter leurs remarques et préconisations pour la mise en œuvre de cette suppression.

- Poursuivre en matière de communication et d'information auprès de la population sur l'évolution du projet

En respectant ces points, la réalisation de ce projet de PLU ainsi que la suppression du plan d'alignement des routes départementales RD 72 et 85 permettra de poursuivre le dynamisme et l'attractivité importante de la commune de ST LEGER PRES-TROYES tout en conservant une urbanisation intégrée,

CHAUMONT LE 2 Mars 2019

Le commissaire enquêteur

Didier LOUIS