

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
MODIFICATION DU PLU	4
1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	4
2. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ZONE UB ET SECTEUR UBA ARTICLE ASPECT EXTERIEUR.....	4
2.1. Version originale	4
2.2. Version modifiée	4
2.3. Justifications	5
3. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ARTICLE ACCES ET VOIRIE (SAUF ZONES UW, UX, UY, UYA, UZ)	5
3.1. Version originale	5
3.2. Version modifiée	6
3.3. Justifications	7
4. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ARTICLE ACCES ET VOIRIE DES ZONES UW, UX, UY, UYA, UZ...7	7
4.1. Version originale	7
4.2. Version modifiée	8
4.3. Justifications	8
5. IMPACTS	9
5.1. Economie générale	9
5.2. Zones agricoles	9
5.3. Zones Naturelles	9
5.4. Paysage	9
5.5. Déplacements et circulations.....	9
5.6. Réseaux divers	9

AVANT-PROPOS

Le Code de l'Urbanisme précise que si le projet de modification n'a pas pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Elle peut à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Le quartier Chantereigne ainsi que la ZAC Chantereigne, classés respectivement en zone UB et UBZ du Plan Local d'Urbanisme connaissent actuellement de nouvelles évolutions.

En effet, le Programme de Rénovation Urbaine, piloté par l'agglomération troyenne, prévoit la démolition de bâtiments supplémentaires, laissant ainsi prochainement des espaces importants libres de toutes constructions.

Il apparaît que les dispositions du PLU en vigueur, relatives à l'aspect extérieur des constructions, semblent inadaptées au regard de la configuration urbaine ainsi qu'aux caractéristiques architecturales du secteur.

En effet, même son approbation est récente, la rédaction du PLU s'est surtout inspirée des zones urbaines existantes, le centre-ville, les quartiers périphériques, le Hameau Saint-Luc, Fouchy...

Considérant les enjeux particuliers de Chantereigne, il était difficile d'anticiper tous les besoins de certains projets issus de concours d'architecte ou de démarche concertée entre les différents acteurs...

En ce sens, il convient de modifier l'article 11 de ces deux zones du PLU et de laisser, notamment pour des opérations d'aménagement d'ensemble, davantage de liberté dans la forme des toitures. Cet assouplissement permettra de diversifier les formes architecturales présentes sur ce secteur, de dynamiser les volumes du bâti et globalement d'encourager un renouvellement urbain efficace.

Par ailleurs, il convient également d'apporter des précisions pour l'ensemble des zones du PLU s'agissant des accès et voiries. En effet, le règlement en vigueur ne permet pas de distinguer, de par leur dimension, les voiries en double sens et à sens unique et ne réglemente pas la création de voies internes de desserte dans la cadre de projet d'aménagement d'ensemble. Aussi, afin de faciliter l'instruction de certains projets, il convient que les dispositions de l'article 3 soient complétées en ce sens.

MODIFICATION DU PLU

1. Evolution du règlement graphique

Les plans de zonage ne sont pas modifiés et aucune zone n'est étendue ou réduite. De même, aucune protection au titre du patrimoine architectural ou environnemental n'est modifiée.

2. Evolution du règlement écrit – zone UB et secteur UBa article Aspect extérieur

2.1. Version originale

Toitures :

A l'exception des toits-terrasses, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. Toute extension d'une construction doit s'intégrer à la composition existante.

A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

2.2. Version modifiée

Toitures :

Les toitures doivent présenter au moins 2 pans et leur pente doit s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les annexes d'habitation seront de préférence comprises dans le volume de la construction ou lui seront accolées ; dans ce seul cas, la toiture pourra être à un seul pan dont la pente pourra être différente de celle des toitures environnantes.

Les toitures terrasses ou à une pente sont autorisées si elles accompagnent un projet architectural, paysager ou environnemental et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Pour les constructions nouvelles de type maisons individuelles non intégrées à une opération d'ensemble, les toitures des corps principaux des constructions doivent être à pentes comprises entre 35° et 45°. A l'exception des toits-terrasses et des vérandas, ces toitures doivent présenter l'aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge, brun, ...

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles à condition de préserver une unité avec la construction initiale.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

2.3. Justifications

Le paragraphe relatif aux maisons individuelles n'est pas modifiée puisque la réflexion initiale a intégré les caractéristiques du tissu urbain de la commune.

Par contre, la requalification du quartier Chantereigne engage des démolitions et des reconstructions sous forme de projet d'ensemble et de petits collectifs dont les caractéristiques sont naturellement différentes du standard de la maisons individuelle et impose à ce titre une réglementation particulière.

Ainsi si la base reste la toiture à 2 pans, un assouplissement est intégré concernant les pentes qui ne sont plus strictement fixées et les toitures-terrasses ou à un pan sont désormais permises dans le seul cas de projets répondant à une conception architecturale particulière, permettant ainsi la réalisation d'ensemble répondant à une recherche en terme de performance énergétique ou de signature architecturale particulière.

3. Evolution du règlement écrit – article accès et voirie (sauf zones UW, UX, UY, UYA, UZ)

3.1. Version originale

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

3.2. Version modifiée

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou** deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de :
 - 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes) **pour les voies en double sens,**
 - **4,50 mètres (dont 3,00 mètres de bande de roulement et 1,50 mètre destiné aux circulations piétonnes) pour les voies en sens unique.**

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 10,00 mètres (dont 5,50 mètres de bande de roulement et 4,50 mètres destinés au stationnement et aux circulations douces et piétonnes).

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures
- ne pas desservir plus de 6 logements.

Les voies de desserte interne :

Ces voies, non ouvertes à la circulation publique, permettent de desservir, à partir d'une voie publique, des logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les lots d'une telle opération doivent, de préférence, prendre accès sur celle-ci.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de tous les services publics.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

3.3. Justifications

Si lors de la rédaction du PLU, la réflexion s'est voulue exhaustive, quelques projets récemment étudiés ont montré que certains cas particuliers méritaient d'être précisés pour éviter tout problème d'interprétation.

Ainsi, afin de prendre en compte les voiries en « U », il a été précisé « relié une ou deux voiries » car la voirie créée relie la même voie initiale.

Il a été également jugé utile de préciser les règles relatives aux voies en sens unique pour éviter d'y appliquer des règles trop contraignantes.

Enfin, concernant les voies internes aux opérations d'ensemble il ne leur est pas affecté de règles chiffrées puisque chaque projet répond à des besoins spécifiques. Seul le minimum lié à la circulation des engins de défense contre l'incendie... doit être respecté.

4. Evolution du règlement écrit – article accès et voirie des zones UW, UX, UY, UYA, UZ

4.1. Version originale

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier deux voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée.

Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

4.2. Version modifiée

Voirie :

Les voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent :

- relier **une ou deux** voies existantes,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres.

En cas d'impossibilité temporaire de relier deux voies existantes, la voie nouvelle peut être en impasse. Celle-ci doit :

- comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour,
- permettre la circulation de tout véhicule, y compris les véhicules de sécurité et de secours,
- avoir une emprise minimale de 12,00 mètres

En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée, afin de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

Les voies en impasse :

En cas d'impossibilité de création d'une voie nouvelle, la création d'une voie en impasse est autorisée. Celle-ci doit :

- avoir une longueur maximale de 50,00 mètres,
- avoir une emprise minimale de 8,00 mètres
- avoir une aire de retournement, permettant l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux équipements publics.

4.3. Justifications

Si lors de la rédaction du PLU, la réflexion s'est voulue exhaustive, quelques projets récemment étudiés ont montré que certains cas particuliers méritaient d'être précisés pour éviter tout problème d'interprétation.

Ainsi, afin de prendre en compte les voiries en « U », il a été précisé « relié une ou deux voiries » car la voirie créée relie la même voie initiale.

5. Impacts

5.1. Economie générale

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document puisque la vocation et la capacité des zones ne sont pas modifiées.

5.2. Zones agricoles

Cette modification n'entraîne aucun impact sur une zone agricole.

5.3. Zones Naturelles

Le projet n'impacte pas de zone naturelle d'intérêt reconnu, telle ZNIEFF, Natura 2000... et ne remet pas en cause d'habitat naturel majeur.

5.4. Paysage

La modification de l'article 11 ne concerne que le quartier Chantereigne. A ce titre, elle n'impacte pas le grand paysage.

Concernant le paysage urbain, la modification ne porte pas sur la destination de la zone mais uniquement sur les toitures pouvant modifier la forme architectural des constructions.

Compte-tenu des enjeux du quartier Chantereigne, toutes les opérations s'inscrivent dans des projets structurés associant la collectivité, les bailleurs sociaux, architectes, paysagistes... assurant une bonne prise en compte de l'insertion urbain des projets et des enjeux qui en découlent.

5.5. Déplacements et circulations

La destination des sols n'est pas modifié ne créant pas de besoins supplémentaires pour les voiries suffisamment dimensionnées.

5.6. Réseaux divers

La capacité globale de la zone urbaine n'est pas modifiée, aucun besoin supplémentaire n'est donc identifié en terme de desserte par les réseaux.

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 13/12/2016
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à La Chapelle-Saint-Luc,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 24/05/2016
APPROUVÉ LE : 13/12/2016

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

www.auddice.com

Sommaire

1	AVANT PROPOS	5
1.1	RAPPEL.....	5
1.2	COMPOSITION DU DOSSIER.....	6
2	CARTE D'IDENTITE COMMUNALE.....	7
2.1	PRESENTATION	7
2.2	LES DOCUMENTS-CADRES.....	9
2.2.1	SDAGE Seine-Normandie.....	9
2.2.2	Le Plan de Gestion du Risque Inondation du Bassin Seine-Normandie (PRGI).....	9
2.2.3	Le SCoT de la Région Troyenne	10
2.2.4	Le Programme Local pour l'Habitat (PLH).....	11
2.2.5	Le Plan de Déplacement Urbain du Grand Troyes.....	11
2.2.6	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Champagne-Ardenne	12
2.2.7	Les autres documents-cadres.....	12
3	LES GRANDES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE	13
3.1	LA DEMOGRAPHIE.....	13
3.1.1	L'évolution de la population.....	13
3.1.2	Les facteurs d'évolution de la population	14
3.1.3	La structure par âge.....	16
3.1.4	La composition des ménages.....	17
3.1.5	Le niveau d'études	18
3.2	LE LOGEMENT.....	19
3.2.1	La composition du parc de logement.....	19
3.2.2	La typologie des résidences principales	19
3.2.3	Le statut d'occupation des résidences principales	21
3.2.4	L'âge du parc de logement.....	21
3.2.5	L'évolution de la construction neuve	22
3.2.6	Les éléments de confort	24
3.2.7	Les besoins prévisionnels en matière d'habitat	25
4	L'ECONOMIE LOCALE	27
4.1	L'EMPLOI	27
4.1.1	La population active.....	27
4.1.2	Les actifs ayant un emploi.....	27
4.2	LE TAUX DE CHOMAGE	28
4.3	CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES.....	29
4.4	LE TISSU ECONOMIQUE	30
4.4.1	L'activité agricole (source : Recensement Général Agricole de 2010).....	30
4.4.2	La situation des entreprises dans la commune	31
4.4.3	Les activités industrielles, artisanales et de construction	31
4.4.4	Les commerces et les services.....	32
4.4.5	Tendances d'évolution	33
4.5	LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL.....	35
4.5.1	Les équipements généraux	35
4.5.2	Les équipements scolaires.....	35
4.5.3	Les équipements sportifs.....	36
4.5.4	Les équipements culturels et de loisirs.....	36
4.5.5	Les équipements sociaux et de santé.....	36
4.5.6	La vie communale et associative.....	37
5	LES INFRASTRUCTURES	37
5.1	LE RESEAU ROUTIER	37

5.1.1	Desserte majeure et accessibilités routières	37
5.1.2	Fonctionnement routier interne	37
5.2	LE RESEAU FERROVIAIRE	40
5.3	LES TRANSPORTS D'ÉNERGIE	40
5.4	LES DÉPLACEMENTS	40
5.4.1	Les déplacements domicile-travail	40
5.4.2	Le lieu de résidence et le lieu de travail	40
5.4.3	Les modes de déplacements	42
5.4.4	Les transports en commun	42
5.4.5	Les circulations douces	43
5.4.6	Le stationnement	44
6	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	45
6.1	ENVIRONNEMENT SOCIAL ET URBAIN	45
6.2	ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE	49
6.3	ENVIRONNEMENT NATUREL ET TERRITORIAL	50
6.4	LES ENJEUX DÉGAGÉS PAR LE DIAGNOSTIC	54
7	LE MILIEU PHYSIQUE	57
7.1	LE RELIEF	57
7.1.1	Géologie, Hydrogéologie et Pédologie	59
7.1.2	Hydrographie et Hydrologie	59
7.1.3	Les Milieux Naturels	61
7.2	LA SANTÉ PUBLIQUE	67
7.2.1	L'Eau	67
7.2.2	L'Air	67
7.3	LES NUISANCES	70
7.3.1	Les nuisances sonores	70
7.3.2	Les nuisances olfactives	70
7.3.3	Les Risques Naturels et Technologiques	70
7.4	LES RESEAUX	73
7.4.1	Eau potable	73
7.4.2	Assainissement	74
7.4.3	Le Traitement des Déchets	74
8	LE PATRIMOINE	75
8.1	HISTOIRE	75
8.2	LES ÉDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE	76
8.2.1	L'église Saint-Luc	76
8.2.2	L'église du Sacré Cœur	76
8.2.3	L'hôtel de ville	76
8.2.4	Le patrimoine industriel	77
8.2.5	Le petit patrimoine local	77
9	LA COMPOSITION URBAINE	78
9.1	LA MORPHOLOGIE URBAINE	78
9.1.1	Les sites d'implantation du bâti et la trame viaire	78
9.1.2	Les espaces publics	83
9.1.3	La consommation foncière	84
9.2	LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BÂTI	85
9.2.1	Le tissu ancien et les constructions traditionnelles	85
9.2.2	Le tissu et les constructions du début du XX ^{ème} siècle	86
9.2.3	Le tissu et le bâti de la Reconstruction	86
9.2.4	Le tissu récent et les constructions pavillonnaires	87
9.2.5	Le tissu et les constructions d'habitat collectif	87
9.2.6	Le tissu et les constructions d'activité	89
10	LE PAYSAGE	90
10.1	LES UNITÉS PAYSAGÈRES, LES SÉQUENCES	90

10.2	LES LOGIQUES DE DECOUVERTE	90
10.3	LA NATURE, LES ESPACES VERTS, LES PLANTATIONS	92
10.4	SYNTHESE	92
1	LES GRANDS OBJECTIFS DU PLU	95
2	UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE	95
3	LES ORIENTATIONS DU PADD	96
3.1	LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME.....	96
	<i>Orientation n°1 : Assurer un développement démographique et retrouver 15 000 habitants</i>	<i>96</i>
	<i>Orientation n°2 : Assurer un équilibre dans l'offre de logements</i>	<i>96</i>
	<i>Orientation n°3 : Encourager l'installation de nouvelles activités économiques sur le territoire.....</i>	<i>96</i>
	<i>Orientation n°4 : Valoriser l'image de la ville ;.....</i>	<i>97</i>
	<i>Orientation n°5 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés et inciter à l'usage d'autres modes de déplacement.....</i>	<i>97</i>
3.2	ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	99
	<i>Orientation n°1 : Intégrer au projet de territoire la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques</i>	<i>99</i>
	<i>Orientation n°2 : Affirmer la protection des milieux naturels reconnus.....</i>	<i>99</i>
	<i>Orientation n°3 : Protéger les milieux aquatiques et zones humides des vallées.....</i>	<i>99</i>
	<i>Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et nuisances</i>	<i>100</i>
3.3	OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	100
	<i>Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain et cohérentes face au contexte local</i>	<i>100</i>
	<i>Orientation n°2 : Maintenir une limite claire avec les zones agricoles.....</i>	<i>100</i>
4	PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	102
4.1	LES ZONES URBAINES.....	102
4.1.1	La zone UA – zone urbaine du centre ancien	102
4.1.2	La zone UB – zone urbaine du quartier Chantereigne.....	102
4.1.3	La zone UBZ – zone urbaine mixte du quartier Chantereigne (habitat-commerce).....	102
4.1.4	La zone UCA – zone urbaine d'habitat mixte	102
4.1.5	La zone UCB – zone urbaine pavillonnaire	103
4.1.6	La zone UCC – zone urbaine du Hameau Saint-Luc.....	103
4.1.7	La zone UCG – zone urbaine de Fouchy	103
4.1.8	La zone UCH – zone urbaine pavillonnaire située en périmètre Monument Historique	103
4.1.9	La zone UEH – zone urbaine d'équipements publics située en périmètre Monument Historique.....	103
4.1.10	La zone UL – zone urbaine d'équipements publics	103
4.1.11	La zone ULH – zone urbaine d'équipements publics située en périmètre Monument Historique	103
4.1.12	La zone UW – zone urbaine d'activités artisanales	104
4.1.13	La zone UX – zone urbaine d'activités artisanales et tertiaires	104
4.1.14	La zone UY – zone urbaine d'activités industrielles	104
4.1.15	La zone UYA – zone urbaine d'activités industrielles (hauteur majorée)	104
4.1.16	La zone UZ – zone urbaine commerciales	104
4.2	LES ZONES D'URBANISATION FUTURE	104
4.2.1	La zone 1 AU – zone d'urbanisation future (court terme).....	104
4.2.2	La zone 1 AUH – zone d'urbanisation future située en périmètre Monument Historique	105
4.2.3	La zone 1 AUG – zone d'urbanisation future situé au hameau de Fouchy	105
4.2.4	La zone 2 AU - zone d'urbanisation future (long terme).....	105
4.2.5	La zone 2 AUH - zone d'urbanisation future (long terme) située en périmètre Monument Historique.....	105
4.3	LES ZONES AGRICOLES	105
4.4	LES ZONES NATURELLES	106
4.4.1	La zone N – zone naturelle	106
4.4.2	Le secteur Nh – secteur d'habitat isolé	106
4.4.3	Le secteur Nt – secteur d'activités aéronautiques	106

5	L'EVOLUTION DES SURFACES.....	107
5.1	ANALYSE DE LA CONSOMMATION FUTURE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	109
6	JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT.....	110
6.1	LES OBJECTIFS DU REGLEMENT.....	110
6.2	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	110
6.3	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	113
6.4	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBZ.....	117
6.5	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA.....	121
6.6	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB.....	124
6.7	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCC.....	127
6.8	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCG	131
6.9	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCH	134
6.10	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEH.....	138
6.11	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	141
6.12	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULH	144
6.13	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UW	147
6.14	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	149
6.15	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY ET UYA.....	152
6.16	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	155
6.17	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	158
6.18	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUG.....	162
6.19	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH.....	166
6.20	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU ET 2 AUH.....	169
6.21	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	169
6.22	LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	172
7	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	174
8	LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER).....	174
9	LES ESPACES BOISES CLASSES	175
10	L'APPLICATION DE L'ARTICLE R 151-41,3°	176
11	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	176
12	LA ZONE NON-AEDIFICANDI	176
13	LA TRAME INONDATION-REMONTEE DE NAPPE	176
1	LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	179
1.1	LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	179
1.2	LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES	180
1.3	LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES	180
1.4	LA VALLEE DE LA SEINE ET SA CONTINUITE ECOLOGIQUE.....	180
1.5	IMPACT SUR LES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES EXISTANTS.....	180
1.6	PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES.....	180
1.7	IMPACT SUR LES DEPLACEMENTS.....	194
1.8	IMPACT SUR LES VOIES, RESEAUX, EQUIPEMENTS PUBLICS	194
2	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	195
2.1	UNE GESTION QUALITATIVE DE L'ESPACE	195
2.2	LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DU PAYSAGE	195
2.3	LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET URBAIN	196
3	LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU	196
1.	INDICATEURS DE SUIVI DU PLU.....	198

Partie 1 : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 AVANT PROPOS

Le P.O.S. de La Chapelle Saint-Luc a été approuvé le 31 août 1978, puis révisé trois fois, le 22 mai 1987, le 30 mars 1995 et le 05 octobre 2011.

Sachant que de nombreux projets sont en cours sur le territoire et que la réglementation a évolué suite aux lois Grenelle, il convient aujourd'hui de faire évoluer ce document afin de l'actualiser en fonction des nouvelles orientations d'aménagement de la commune.

Par délibération du 20 juin 2014, la commune a prescrit la révision n°4 de son PLU

Au travers de la révision engagée, le Conseil Municipal entend :

- Maîtriser l'urbanisation et l'étalement urbain tout en répondant aux besoins communaux en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements collectifs
- Assurer un développement harmonieux et durable de la ville
- Assurer une bonne intégration des nouveaux espaces urbanisés dans l'ensemble du tissu urbain existant
- Diversifier et assurer une offre équilibrée de logements
- Valoriser les zones d'activités économiques
- Favoriser le maintien et le développement de l'activité économique
- Améliorer les circulations, prévoir de nouvelles voies afin d'assurer la fluidité de la circulation
- Préserver le patrimoine naturel ainsi que les paysages
- Promouvoir un environnement et un cadre de vie de qualité
- Prendre en compte les risques naturels, notamment d'inondation, ou technologiques

1.1 RAPPEL

La loi SRU du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes. Elle instaure notamment les Plans Locaux d'Urbanisme, qui succèdent aux Plans d'Occupation des Sols.

Le contenu des PLU a été modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 font encore évoluer le contenu et les attentes des PLU. La loi ENE favorise notamment l'élaboration de document d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Plus récemment, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 a renforcé la prise en compte de l'environnement par les Plans Locaux d'Urbanisme.

1.2 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier se compose des documents suivants :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement et ses documents graphiques ;
- Les annexes sanitaires ;
- Les servitudes d'utilité publique (plans, liste).

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

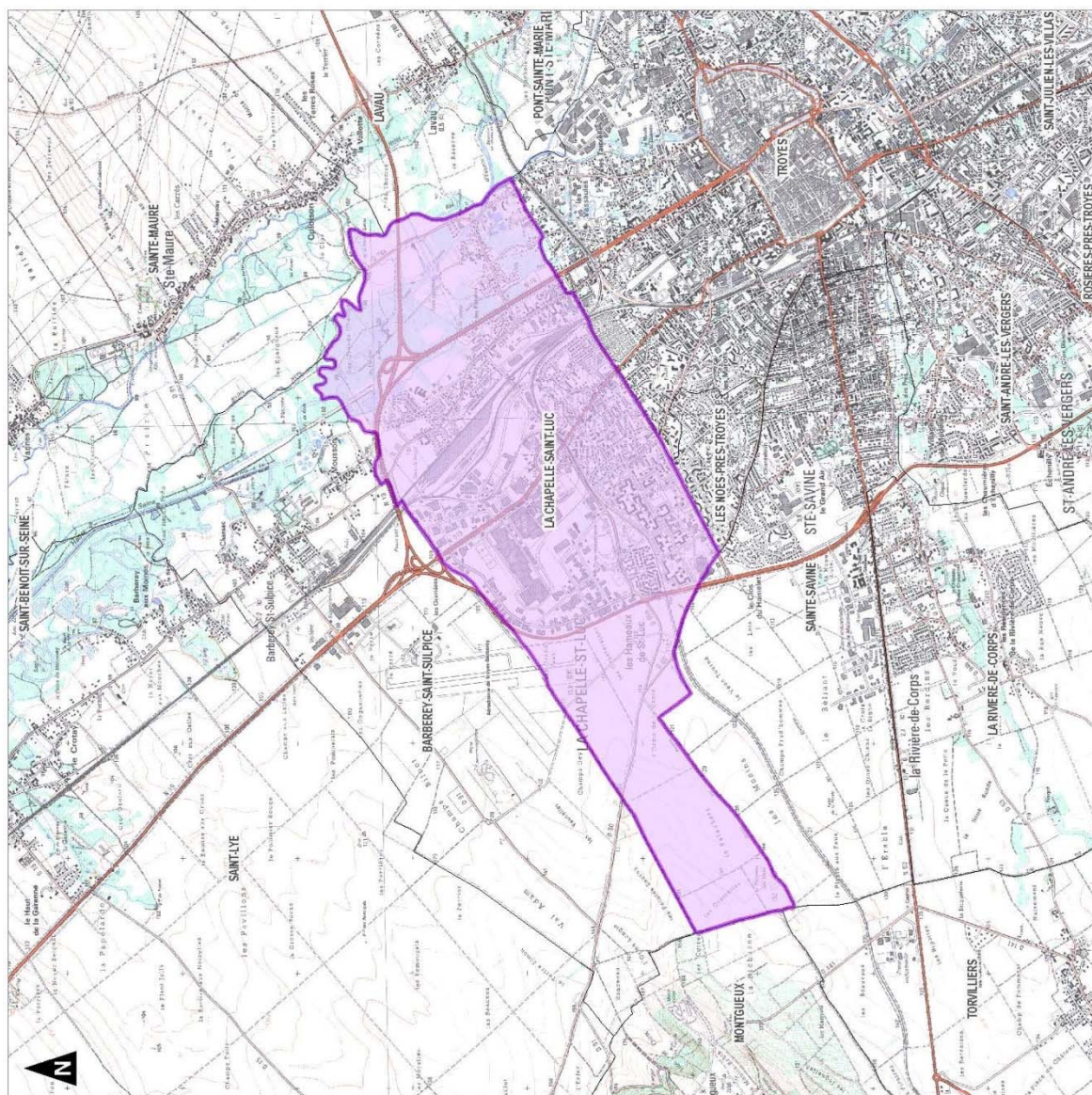
2 CARTE D'IDENTITE COMMUNALE

2.1 PRESENTATION

La commune de La Chapelle Saint-Luc est située dans le département de l'Aube, au nord-ouest de Troyes. Il s'agit d'une commune urbaine de l'agglomération troyenne, limitrophe de la ville-centre. En 1999, elle était la 3^e commune du département en termes de population.

Elle dépend administrativement de l'arrondissement de Troyes et du canton de Troyes IV. Elle est riveraine des communes de Troyes, Les Noës-près-Troyes, Sainte-Savine, Torvilliers, Montgueux, Barberey-Saint-Sulpice, Sainte-Maure, Lavau.

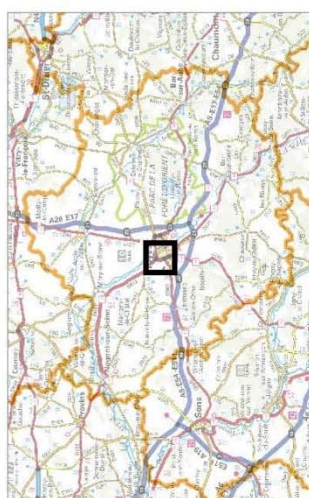
La Chapelle Saint-Luc fait partie de la Communauté d'Agglomération du Grand Troyes, qui regroupe 19 communes. Cette structure intercommunale est née en 1993 à la suite du changement de statut de l'ancien S.I.V.O.M. (Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple), et est passée du statut de Communauté de communes à celui de Communauté d'agglomération en 2000. En 2012, La Chapelle Saint-Luc était la 2^{ème} commune de cette intercommunalité en termes de population.



Commune de la Chapelle-Saint-Luc

Plan Local d'Urbanisme

Localisation



- La Chapelle-Saint-Luc
- Limites communales

0 500 1 000 1 500 2 000 mètres

1:50 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014

Source de fond de carte : IGN SCAN 25

Source de données : BD Carthage de l'IGN



2.2 LES DOCUMENTS-CADRES

2.2.1 SDAGE Seine-Normandie

La commune de La Chapelle Saint-Luc appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE). Il s'agit d'un document de planification qui fixe pour une durée de 6 ans « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » article L. 212-1 du code de l'environnement.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie modifié a été approuvé le 5 novembre 2015 par le comité de bassin et arrêté le 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Il est entré en vigueur au 21 décembre 2015. Il fixe pour une période de six ans (2016-2021) 8 défis pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands en intégrant les effets du changement climatique. Il vise l'atteinte du bon état écologique pour 62 % des masses d'eau et 28% du bon état chimique pour les eaux souterraines.

Le plan de gestion pour l'eau du bassin Seine-Normandie repose sur 8 défis et 2 leviers

- Défi 1: Diminuer les rejets de pollution dans les milieux aquatiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses dans les milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions toxiques dans les milieux aquatiques
- Défi 4: Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques Défi 7 : Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation

Et

- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances
- Levier 2 : Développer la gestion locale de l'eau et l'analyse économique

2.2.2 Le Plan de Gestion du Risque Inondation du Bassin Seine-Normandie (PGRI)

Les objectifs de réduction des conséquences négatives des inondations de la directive européenne, dite « Directive Inondation » ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II). Cette transposition en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du **risque inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI** approuvée en octobre 2014) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un plan de gestion du risque inondation (PGRI). Les PGRI et leur contenu sont définis à l'article L. 566-7 du code de l'environnement.

Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI), document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, a été approuvé le 7 décembre 2015. Il fixe pour une période de six ans (2016-2021), quatre grands objectifs pour réduire les

conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Ces 4 grands objectifs, déclinés pour le bassin en 63 dispositions, sont :

- réduire la vulnérabilité des territoires,
- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés, mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances et la culture du risque.

2.2.3 Le SCoT de la Région Troyenne

Après deux années d'études préalables dédiées aux analyses territoriales, le syndicat DEPART a décidé, le 4 mars 2008, de prescrire la révision du schéma directeur de la région troyenne (approuvé en 1999) en schéma de cohérence territoriale (SCoT), avec 3 objectifs :

- construire un projet de territoire partagé, en vue d'apporter des éléments de réponse aux enjeux et aux besoins du territoire par la définition d'orientations communes, de veiller à la cohérence des projets et des actions à l'échelle du territoire ;
- permettre la mise en cohérence des politiques sectorielles et territoriales, de manière à envisager la synergie des stratégies de développement notamment en matière d'habitat, d'activité, d'équipement et de déplacements pour le territoire ;
- s'inscrire dans une logique d'aménagement équilibrée et durable, dans l'optique de travailler à la préservation des équilibres, de valoriser les potentialités, prendre appui sur les ressources et les qualités du territoire, de prendre en compte les risques et les nuisances mais aussi les vulnérabilités du territoire.

Au terme de 3 années d'études, de réflexions, de partage avec les personnes publiques et la population, le syndicat DEPART a approuvé le SCoT de la région troyenne le 5 juillet 2011. Du partage de la connaissance territoriale à la mise en projet puis à la déclinaison d'orientations, ce sont plus de 55 réunions de travail qui se sont tenues, en dehors des séances du bureau et du comité syndical.

Le territoire du SCoT est composé d'un ensemble de 42 communes formant le bassin de vie troyen, territoire d'influence regroupant environ moitié de la population du département de l'Aube sur seulement 8% de la superficie départementale. Au cœur du bassin, l'agglomération troyenne compte environ 130 000 habitants et regroupe l'essentiel des activités et des emplois. Le reste du territoire est surtout composé de communes rurales, de 500 à 1000 habitants en moyenne.

Les 42 communes du SCoT sont les suivantes : Barberey-Saint-Sulpice, Bréviandes, Buchères, La Chapelle-Saint-Luc, Charmont-sous-Barbuise, Clérey, Creney-près-Troyes, Feuges, Fresnoy-le-Château, Isle-Aumont, Laines-aux-Bois, Lavau, Macey, Mergey, Messon, Montaulin, Montgueux, Moussey, Les Noës-près-Troyes, Pont-Sainte-Marie, Prugny, La Rivière-de-Corps, Rosières-près-Troyes, Rouilly-Saint-Loup, Ruvigny, Saint-André-les-Vergers, Saint-Benoit-sur-Seine, Sainte-Maure, Sainte-Savine, Saint-Germain, Saint-Julien-les-Villas, Saint-Léger-près-Troyes, Saint-Lyé, Saint-Parres-aux-Tertres, Saint-Pouange, Saint-Thibault, Torvilliers, Troyes, Vailly, Verrières, Villacerf et Villechétif.

Sur le plan des échanges, la région troyenne est positionnée au carrefour des autoroutes A26/A5 et des liaisons nord-sud et est-ouest. Elle bénéficie de la proximité de la région parisienne et d'une situation excentrée par rapport aux autres pôles urbains de la région Champagne-Ardenne qui lui confère une zone d'influence importante.

De tradition industrielle avec un développement économique principalement basé sur les activités liées au textile depuis le XIX^e siècle, l'activité du bassin troyen se réoriente aujourd'hui progressivement, pour faire face au déclin de la bonneterie, vers le tertiaire. Le pôle urbain joue un rôle moteur pour l'ensemble du territoire, tant du point de vue de l'emploi que des services, des commerces et des grands équipements culturels, de santé ou d'éducation.

Le territoire se situe à l'interface des deux grandes régions naturelles que sont la Champagne crayeuse et la Champagne humide. Il s'agit d'un territoire à dominante agricole traversé du sud-est au nord-ouest par la vallée de la Seine, l'agglomération troyenne s'étant développée au cœur de la plaine alluviale. Sur le plan qualitatif, le territoire se caractérise par la présence d'un patrimoine architectural et naturel intéressant, du cœur médiéval de la ville-centre aux bâtis ruraux champenois traditionnels des villages, des cordons boisés de vallées aux forêts et lacs d'Orient aux portes du territoire.

2.2.4 Le Programme Local pour l'Habitat (PLH)

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et de sa compétence Equilibre Social de l'Habitat, le Grand Troyes a adopté le 05 novembre 2009 son premier Programme Local de l'Habitat (PLH), aboutissement d'une longue démarche d'étude et de concertation.

Véritable outil au service des acteurs locaux de l'habitat, le PLH définit pour 6 ans (2009-2015) les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Le PLH a également pour objet d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements et d'améliorer l'accessibilité des logements dans les communes du Grand Troyes.

Le Grand Troyes a établi des objectifs sur l'ensemble de son périmètre :

- Accompagner le parcours résidentiel des ménages,
- Enrayer les tendances à l'allongement des navettes domicile/travail et à la péri-urbanisation,
- S'assurer, par une stratégie foncière communautaire, de la capacité à construire les logements nécessaires,
- Rééquilibrer la production de logement social entre les territoires,
- Favoriser la mixité des programmes et des produits (produits, typologie ...),
- Aider les opportunités de remise sur le marché de logements vacants,
- Poursuivre les efforts concernant le maintien à domicile des personnes âgées,
- Produire une offre de logements étudiants adaptée
- Soutenir l'accès à un logement autonome.

2.2.5 Le Plan de Déplacement Urbain du Grand Troyes

En qualité d'Autorité Organisatrice des Transports, Le Grand Troyes a mis en place en 2014 un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Cette démarche définit les grands principes de déplacement et de stationnement sur le périmètre de l'agglomération troyenne pour une durée de 10 ans. Le PDU

visé à trouver un compromis entre les besoins de déplacements de tous et la réduction des consommations d'énergie et des émissions gazeuses et sonores.

Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération troyenne se fixe des grands objectifs :

- Agir pour améliorer la structure du réseau viaire et des équipements ;
- Agir pour la performance et l'usage aisé des déplacements respectueux de l'environnement ;
- Agir pour l'usager en garantissant l'accès aux transports sur le territoire aggloméré.

2.2.6 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Champagne-Ardenne

La trame verte et bleue vise à agir sur l'une des pressions majeures d'appauvrissement de la biodiversité : la fragmentation des espaces naturels due pour la plus grande part aux activités humaines. Cette fragmentation crée des ruptures dans le fonctionnement écologique et prive les espèces, plantes et animaux, des réponses à leurs besoins essentiels.

La trame verte et bleue (TVB) a pour ambition de concilier la préservation de la biodiversité et l'aménagement du territoire. En identifiant un réseau de continuités écologiques à préserver ou remettre en bon état dans les milieux terrestres (trame verte), aquatiques et humides (trame bleue), la démarche de la TVB va permettre de favoriser le déplacement des espèces et réduire la fragmentation des habitats naturels.

En particulier, la TVB vise à :

- améliorer la qualité et la diversité des paysages ainsi que le cadre de vie (préservation des paysages, développement de la nature en ville ...),
- favoriser les activités durables, notamment agricoles et forestières,
- maîtriser le développement urbain et lutter contre l'artificialisation des sols liée à l'urbanisation croissante.

Adopté le 8 décembre 2015 par arrêté préfectoral du préfet de la région Champagne-Ardenne, après approbation par le Conseil régional le 26 octobre 2015, le SRCE Champagne-Ardenne est un document d'orientation régional qui a vocation à identifier les grandes continuités écologiques d'importance régionale et qui vise à préserver, gérer et remettre en bon état les milieux nécessaires aux continuités écologiques. Conformément à l'article L 371-3 du Code de l'environnement, il doit être pris en compte par les documents de planification et projets de l'État, des collectivités et de leurs groupements.

2.2.7 Les autres documents-cadres

La commune de La Chapelle Saint-Luc n'est pas concernée par :

- Un schéma de secteur
- Une charte de Parc Naturel Régional ou de Parc National
- Une directive territoriale d'aménagement et de développement durable
- Un schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

3 LES GRANDES CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur deux sources complémentaires : les résultats du Recensement Général de la Population de 1999 et les résultats du Recensement de la Population de 2012.

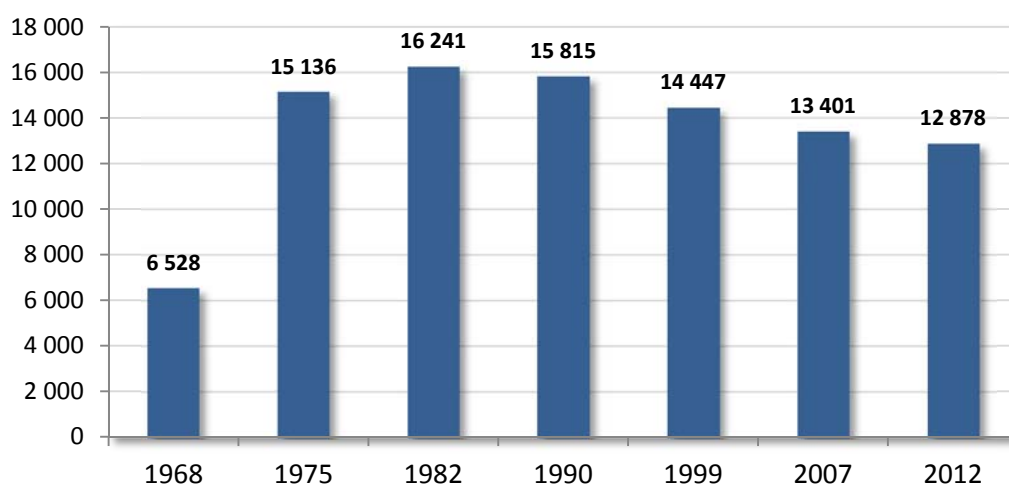
Afin de caractériser les tendances socio-économiques intercommunales, l'analyse produite s'est appuyée sur trois secteurs de référence :

- La Communauté d'Agglomération du Grand Troyes
- Le SCoT de la région Troyenne
- Le département de l'Aube

3.1 LA DEMOGRAPHIE

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
La Chapelle Saint-Luc	6 528	15 136	16 241	15 815	14 447	13 401	12 878
Variations		+132%	+7%	-3%	-9%	-7%	-4%

3.1.1 L'évolution de la population



L'évolution de la population chapelaine a connu des variations importantes depuis 1968.

Elle a ainsi enregistré une forte augmentation entre 1968 et 1975. En effet, la commune a gagné 8 608 habitants en seulement 7 ans, c'est-à-dire que la population communale a plus que doublé durant cette période, sous l'effet de la construction de grands ensembles.

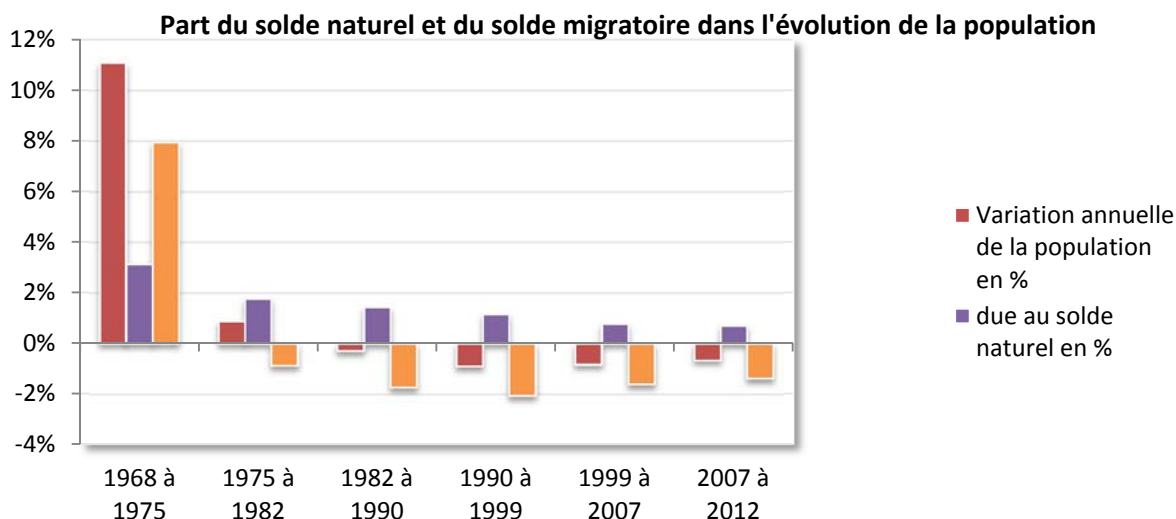
Cette hausse de population s'est poursuivie plus doucement entre 1975 et 1982, la commune gagnant 1 105 habitants.

Toutefois, le phénomène s'est inversé ces vingt dernières années. Entre 1990 et 1999, la baisse de population était de 8,7%. En 2007, la population communale n'était plus que de 13 401 habitants, soit environ 2 800 habitants de moins qu'en 1982.

Cette baisse s'est poursuivie car la population enregistrée en 2012 a chuté d'environ 500 habitants, passant à 12 878.

3.1.2 Les facteurs d'évolution de la population

Facteurs d'évolutions de la population	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle de la population en %	11,1%	0,9%	-0,3%	-0,9%	-0,8%	-0,7%
due au solde naturel en %	3,1%	1,8%	1,4%	1,2%	0,8%	0,7%
due au solde migratoire en %	7,9%	-0,9%	-1,7%	-2,1%	-1,6%	-1,4%
Taux de natalité en %	23,1%	20,7%	18,6%	17,1%	13,8%	13,5%
Taux de mortalité en %	4,2%	3,7%	4,0%	4,9%	5,7%	6,3%



Taux de variation annuel :

Ce taux correspond à l'évolution de la population depuis 1968 (positif entre 1968 et 1982, il devient négatif à partir de 1982).

Solde migratoire :

Le solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs de population sur la commune) est à l'origine de la forte croissance entre 1968 et 1975 (+8608 habitants entre 1968 et 1975). L'arrivée d'une population nombreuse sur la commune a été rendue possible principalement grâce à la réalisation des grands ensembles du quartier Chantereigne.

Après 1975, le solde migratoire devient négatif (plus de départs que d'arrivées) et de plus en plus déficitaire (-3202 habitants entre 1990 et 1999). C'est à cause de ce taux négatif que la commune a commencé à enregistrer une baisse de sa population en 1990, qui s'est poursuivie d'après les données enregistrées, jusqu'en 2012.

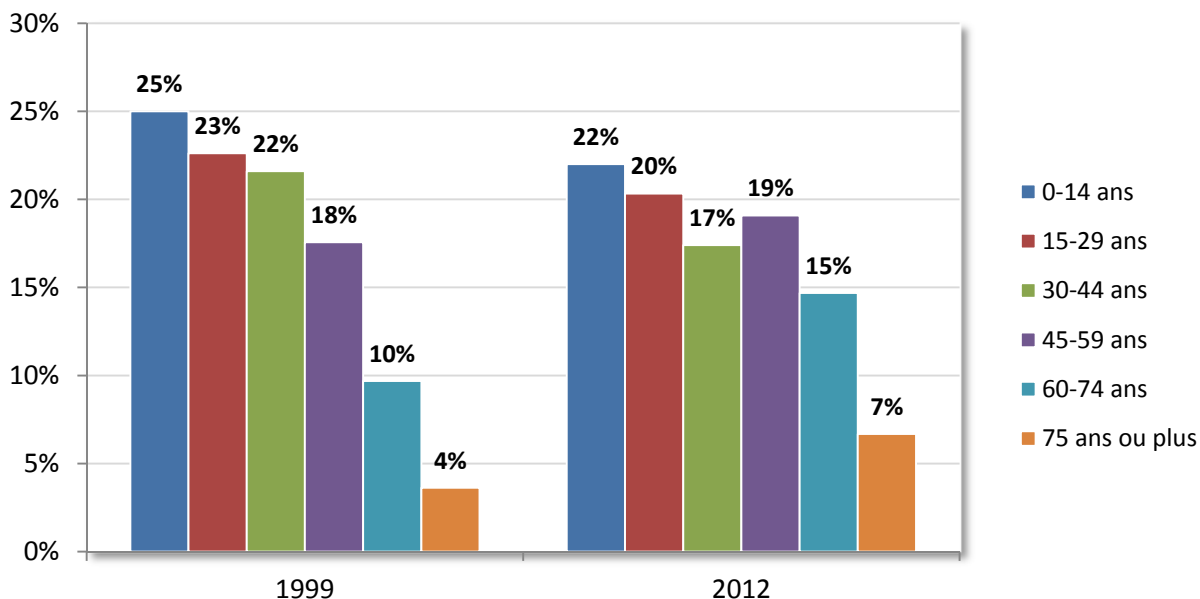
Solde naturel :

Ce solde a toujours été positif depuis 1968, variant de +500 à +2100 habitants selon les périodes intercensitaires.

Le dernier recensement de la population de l'INSEE (2012) confirme la tendance observée entre 1999 et 2007. En effet, c'est toujours à cause d'un solde migratoire déficitaire que la commune enregistre une baisse de sa population entre 2007 et 2012. Le solde naturel demeure quant à lui positif entre ces deux périodes.

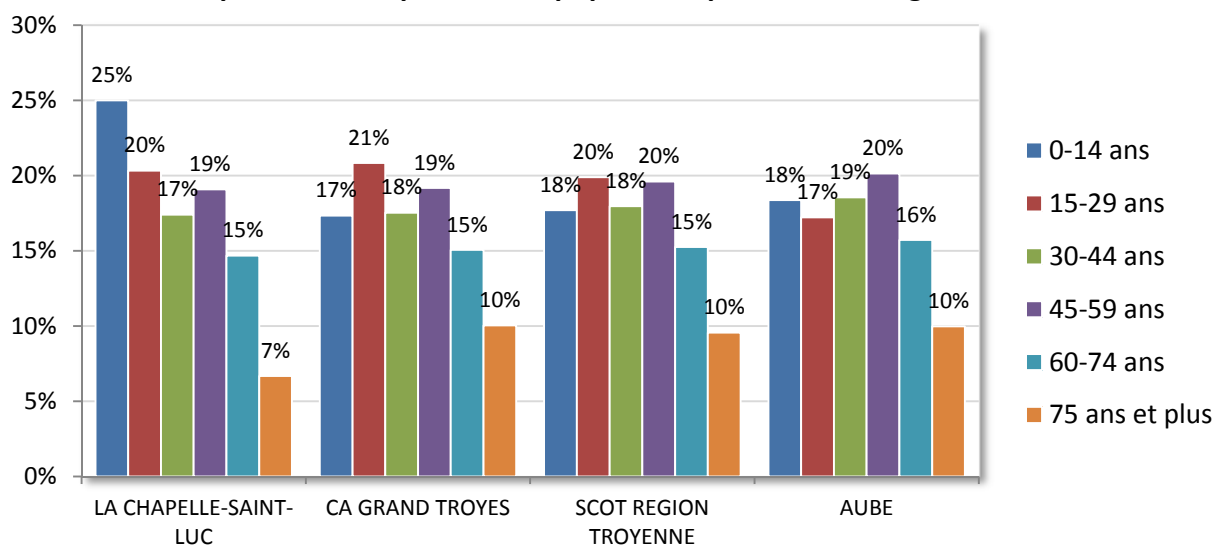
3.1.3 La structure par âge

Evolution de la répartition de population par âge entre 1999 et 2012



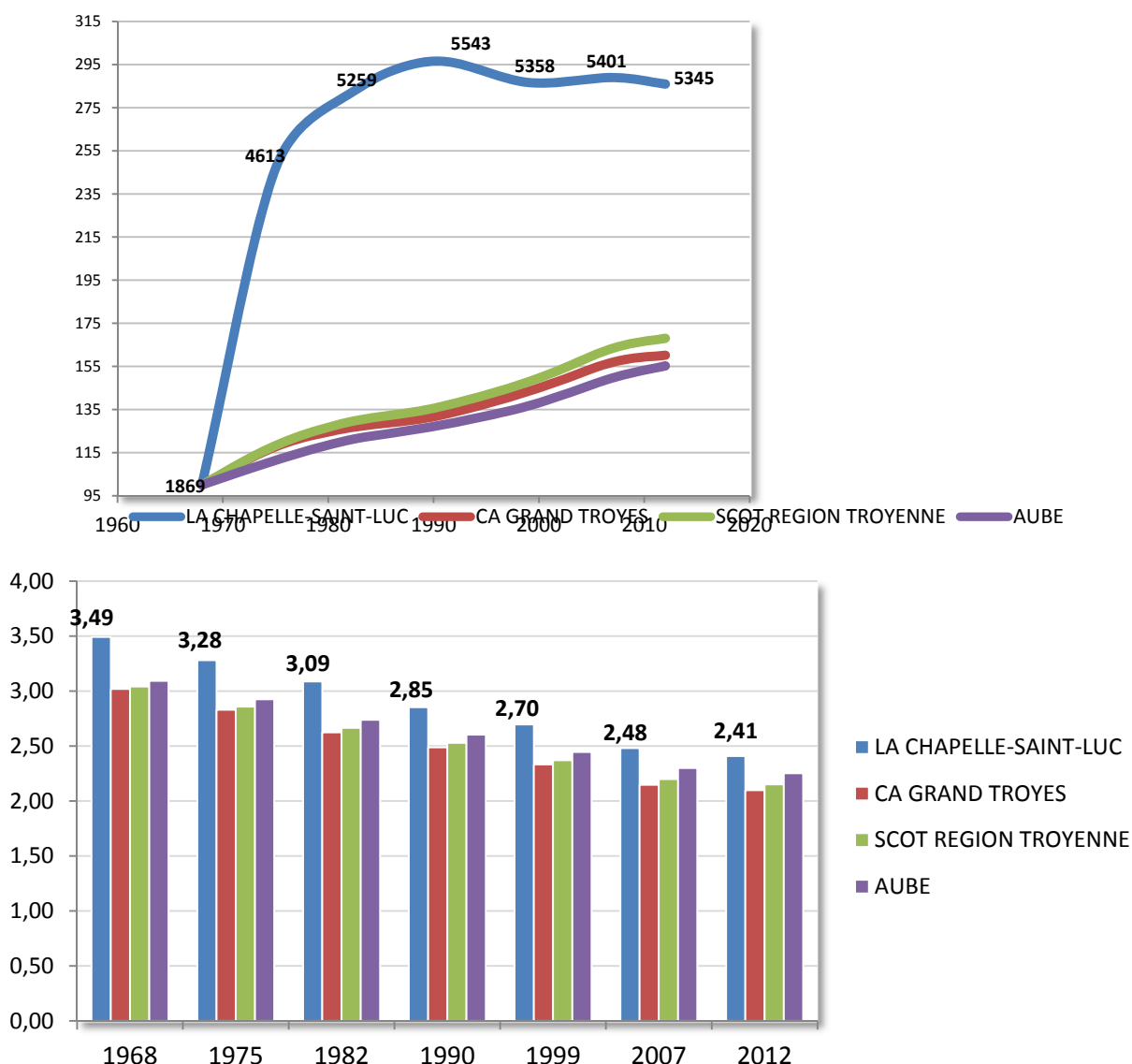
La commune a observé un vieillissement net de sa population entre 1999 et 2012. En effet, les moins de 44 ans ont vu leur répartition diminuer au profit des plus de 44 ans (+9 points).

Répartition comparée de la population par tranche d'âge en 2012



Toutefois, malgré ce constat, La Chapelle Saint-Luc demeure une commune présentant une population encore relativement jeune au regard des autres communes du département. Un quart de la population a moins de 14 ans tandis que cette tranche d'âge ne représente que 17 ou 18% aux échelons comparés. Inversement, la population des 75 ans et plus est légèrement inférieure aux moyennes enregistrées dans les communes alentours et celles du département.

3.1.4 La composition des ménages



Tandis que le nombre de ménages a augmenté sur la commune entre 1975 et 2012 (passant de 1869 en 1968 à 5345 en 2012), la taille moyenne de ceux-ci a diminué (3,49 personnes/ménage en 1968, contre 2,41 en 2012).

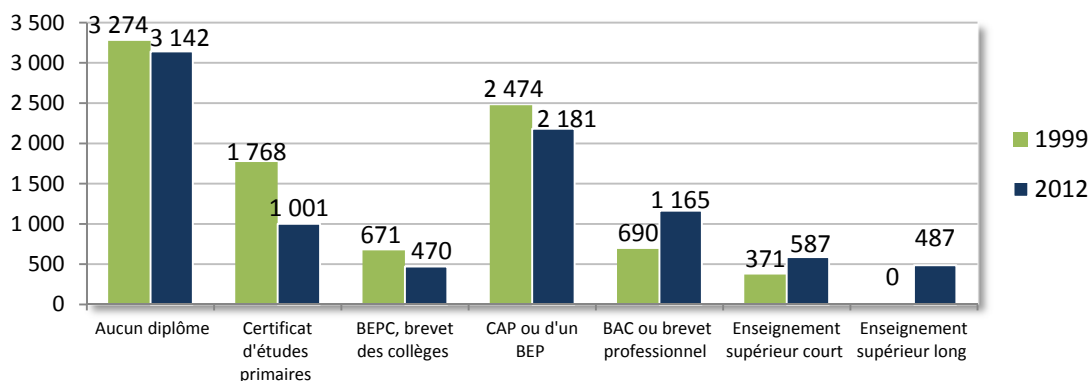
Les petits ménages d'une à deux personnes ont augmenté très fortement depuis 1975. La population s'est vue perdre plus d'un individu par foyer.

Cette évolution correspond à la tendance générale de desserrement des ménages (baisse du nombre moyen d'enfants par famille, augmentation des familles monoparentales, départ des enfants). Elle peut avoir une incidence dans le cadre des parcours résidentiels (besoins nouveaux en matière de logement, déménagements plus fréquents,...).

Cette tendance est confirmée aux échelons comparés. Cependant, l'impact du desserrement de population a été plus mesuré en raison d'une taille des ménages qui a toujours été sensiblement plus faible à ces échelons.

3.1.5 Le niveau d'études

**Evolutions des qualifications de la population active entre 1999 et 2012
(échelon communal)**



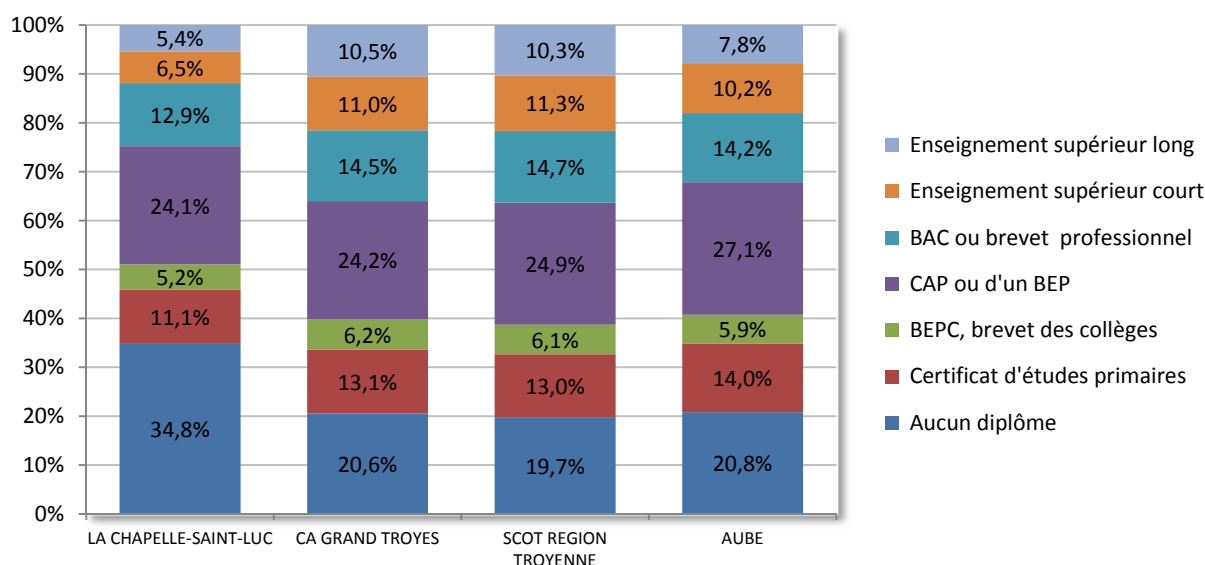
Le niveau de formation des chapelains a évolué différemment selon le niveau de formation., une diminution des niveaux inférieur au Bac et inversement évolution des niveaux supérieurs au Bac. En effet, le nombre d'actifs ayant décroché un diplôme inférieur ou égal au niveau de formation au CAP ou au BEP a baissé entre 1999 et 2012.

A contrario, le nombre de titulaires de diplômes supérieurs ou égaux au BAC ou au brevet professionnel a pratiquement doublé dans la commune.

Pour illustrer ce phénomène, on note par exemple une baisse de population active non diplômée de 132 individus et une croissance exponentielle de population ayant suivi un enseignement supérieur long entre 1999 et 2012. Aucun individu ne poursuivait ses études en cycle long en 1999.

Cependant, on remarque une plus forte proportion de population de plus de 15 ans sans diplôme dans la commune (35%) qu'en moyenne dans les échelons observés (21% dans la CA du Grand Troyes et le département et 21% dans le territoire du SCOT de la Région troyenne). Parallèlement, la population ayant suivi un enseignement supérieur (12%) ou ayant un BAC ou un brevet professionnel (13%) est plus faible qu'aux échelons comparés (part double d'individus ayant un diplôme de l'enseignement supérieur et part légèrement supérieure d'individus ayant le BAC ou un brevet professionnel).

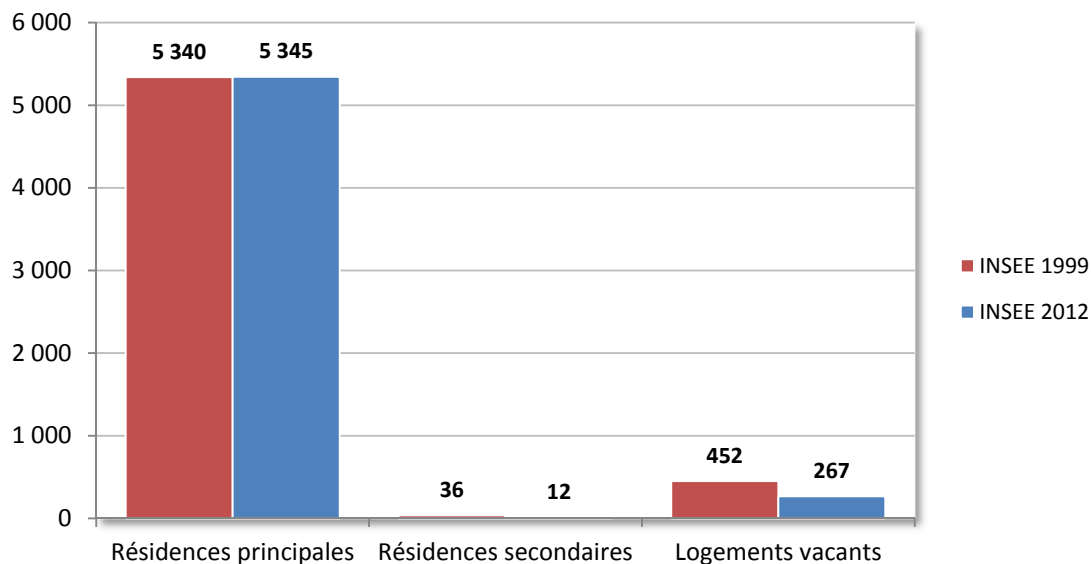
Qualifications de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2012



3.2 LE LOGEMENT

3.2.1 La composition du parc de logement

Evolution de la typologie des logements entre 1999 et 2012 (échelon communal)



INSEE	Logements	part	Résidences principales	part	Résidences secondaires	part	Logement vacants
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu
1999	5 828	100%	5 340	92%	36	1%	452
2012	5 624	100%	5 345	95,0%	12	0,2%	267

Entre 1999 et 2012, le nombre total de logements a diminué à La Chapelle Saint-Luc, passant de 5 828 à 5 624. Par ailleurs, la part des logements vacants et des résidences secondaires a diminué au profit des résidences principales (logement dans lequel une ou plusieurs personnes demeurent la plus grande partie de l'année).

Ainsi, le taux de logements vacants de 8% en 1999 s'est vu diminuer de près de moitié en 2012, passant à un taux très encourageant de 4,7% (pour assurer le renouvellement du parc et la fluidité du marché on estime qu'un taux de 5% est suffisant), il traduit une réoccupation de logements vacants et un rééquilibrage de la demande de logements par rapport à l'offre.

D'autres causes peuvent également expliquer une baisse de ce taux de vacance. La vacance de 8% a été créée dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de l'A.N.R.U. En effet, ce programme nécessite de libérer le parc locatif public de ses occupants. Au fur et à mesure de la progression des travaux de démolition-reconstruction, les logements ont peu à peu été réoccupés.

La commune comptait 5 345 résidences principales en 2012, soit environ 95% du parc total de logements. La part des résidences secondaires demeurait en revanche très faible (moins de 1% du parc total de logements en 2012).

3.2.2 La typologie des résidences principales

	Maisons	Appartements
--	---------	--------------

	1 9 9 9	2 0 0 7	2 0 1 2	1 9 9 9	2 0 0 7	2 0 1 2
Absolu	1 6 5 6	1 6 8 9	1 8 5 7	4 0 9 8	4 1 7 3	3 7 6 2
Pourcentage	2 8, 8 %	2 8, 8 %	3 3, 0 %	7 1, 2 %	7 1, 2 %	6 7, 0 %

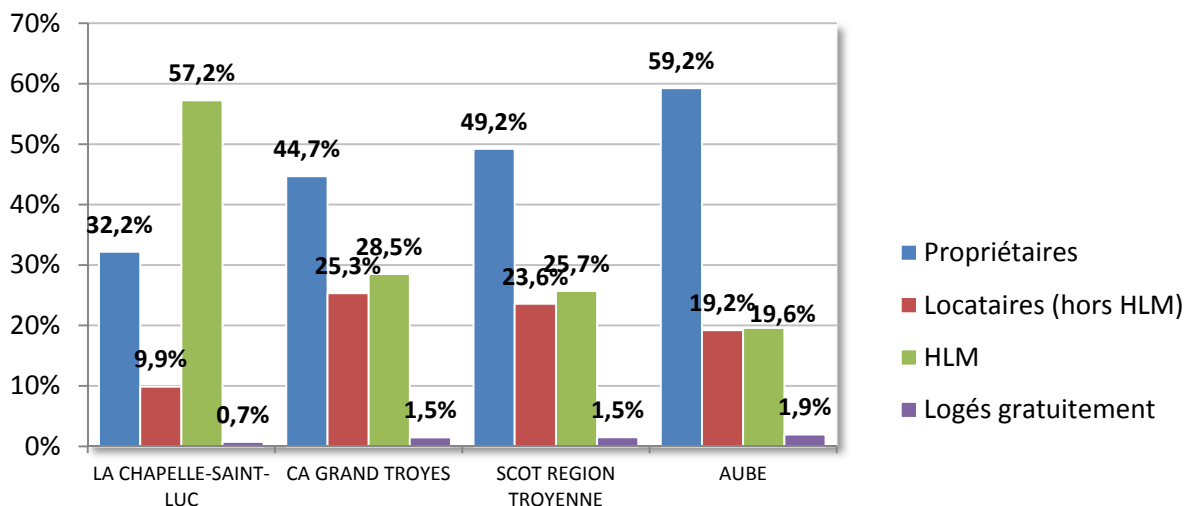
En 2012, les résidences principales étaient pour :

- 67 % des logements en immeubles collectifs (part en légère diminution par rapport à 1990),
- 33 % des maisons individuelles ou des fermes (part en légère augmentation par rapport à 1990).

Cette prédominance de l'habitat collectif sur la commune s'explique principalement par la présence des grands ensembles dans le quartier Chantereigne.

Dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine mené par l'A.N.R.U., la démolition de de certains bâtiments d'habitat collectif et la construction de quelques habitations individuelles (maisons de ville) au sein de ce quartier, devrait conduire à un nouvel équilibre en matière de typologie de logements.

Statut d'occupation comparé des résidences principales en 2012

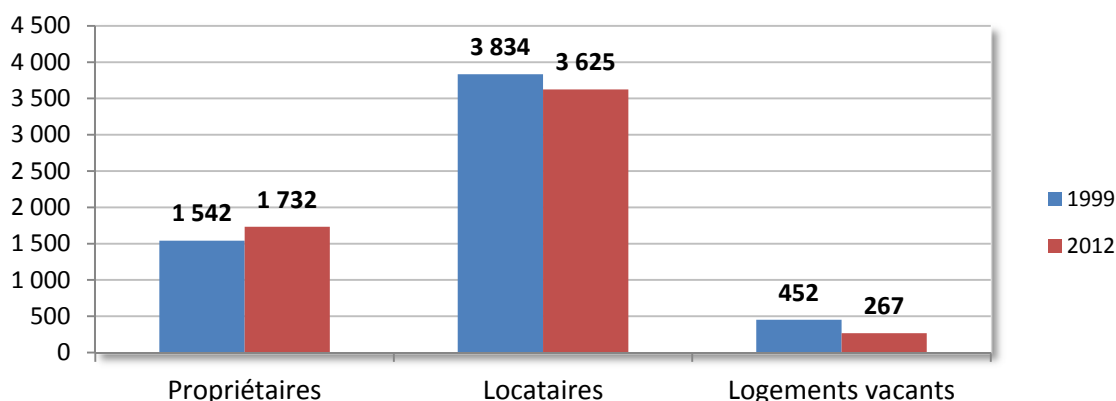


Il est à noter que la commune dispose d'un parc très important de logements sociaux. En effet, environ 57% des résidences principales de la commune en 2012 étaient des logements sociaux (source : INSEE 2012).

Depuis quelques années, la construction privée a eu tendance à diminuer à La Chapelle Saint-Luc, à l'instar de la situation auboise. Aujourd'hui, les résidences principales chapelaines sont réparties comme suit : 60 % de logements sociaux pour 40 % de parc privé.

3.2.3 Le statut d'occupation des résidences principales

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2012 sur la commune



Source INSEE 2012

Entre 1999 et 2012, on constate une hausse du nombre de propriétaires au détriment du nombre de locataires. Cependant, la part des locataires demeure la plus forte (64% contre 31% de propriétaires).

L'offre développée de logements à la location permet aux catégories de population ne pouvant accéder à la propriété de se loger, en particulier s'il s'agit de logements sociaux.

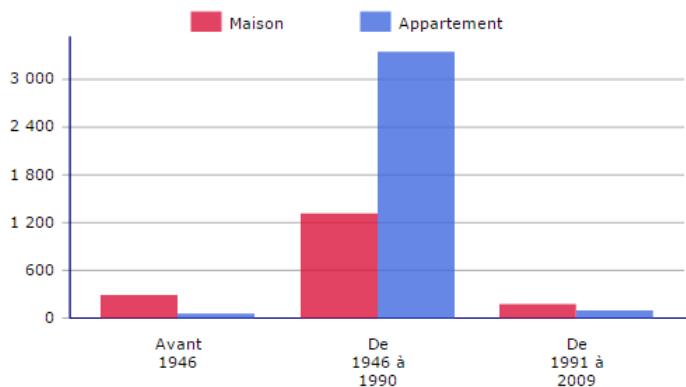
3.2.4 L'âge du parc de logement

LOG T5 - Résidences principales en 2012 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	5 288	100,0
Avant 1946	346	6,5
De 1946 à 1990	4 667	88,2
De 1991 à 2009	276	5,2

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2012 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2010.

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

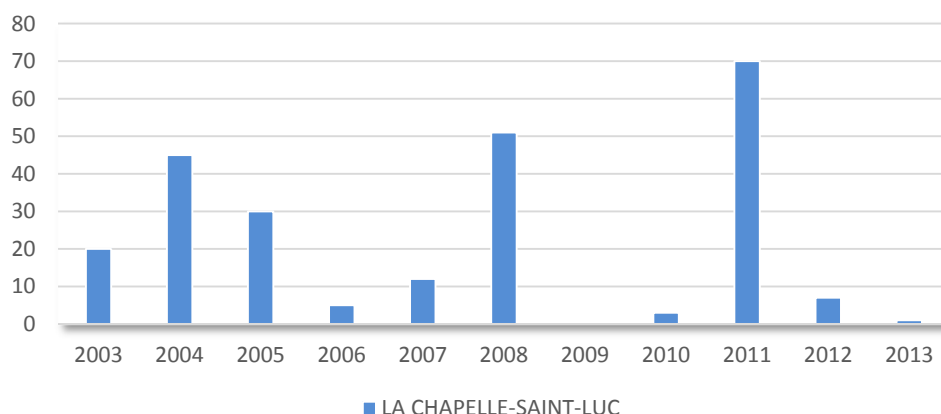
Le parc de logements est relativement récent à La-Chapelle-St-Luc, en 2012 :

- environ 7 % des logements avaient été construits avant 1946,
- environ 88 % des logements avaient été construits entre 1946 et 1990,
- environ 5 % des logements avaient été construits entre 1991 et 2009.

Cette situation s'explique par le fait qu'un nombre très important de logements a été construit pendant la période qui a suivi la fin de la seconde guerre mondiale (période dite de « Reconstruction »), et durant les années 1960-1970 (construction du quartier Chantereigne, du quartier Mermoz,...), de manière à pouvoir répondre aux importants besoins en logements au sein de l'agglomération troyenne suite aux destructions de la guerre et au phénomène de forte natalité observée en France dans les années 1950-1960.

3.2.5 L'évolution de la construction neuve

Evolution annuelle du nombre de logements commencés entre 2003 et 2013



L'évolution de la construction neuve à La Chapelle Saint-Luc a été très variable entre 2003 et 2013. Elle a connu des pics, atteignant notamment 70 logements commencés en 2011. Certaines années, son rythme s'est effondré, marquant une absence totale de logements commencés, telle l'année 2009. Cette évolution est dépendante du marché de la construction de logements du bassin troyen.

Elle peut également s'expliquer par la nature des logements construits (habitat collectif ou habitat individuel). Une opération de logements collectifs génère davantage de logements créés qu'un lotissement de maisons individuelles.

L'impact du Programme de Rénovation Urbaine (P.R.U.) de l'A.N.R.U. sur la commune :

Entre 2008 et 2015, dans le cadre du P.R.U. (Programme de Rénovation Urbaine) mené par l'A.N.R.U. (Agence Nationale de Rénovation Urbaine), le quartier Chantereigne a subi de profondes transformations. En effet, ce sont :

- près de 670 logements qui ont été démolis par les bailleurs sociaux
- plus de 2 000 logements résidentialisés par les bailleurs sociaux.

Cependant, très peu de reconstructions sur site ont été engagées comme initialement prévu. En effet, en 2016, seuls 16 logements individuels neufs ont été reconstruits par Troyes Habitat et 20 logements collectifs seront livrés courant 2017 par Mon Logis.

Par ailleurs, un programme de logements devrait être mené par Troyes Habitat et Mon Logis sur une emprise initialement destinée à l'Association Foncière Logement, opérateur public qui devait initialement impulser une mixité sociale sur le secteur mais qui n'est pas intervenu à La Chapelle Saint-Luc. Ce projet devrait permettre la réalisation de 80 à 100 logements sociaux répartis de la manière suivante : 1/3 de logements individuels et 2/3 de logements collectifs.

Les logements qui ont été reconstruits sur la commune se présentent sous la forme de maisons de ville (R/R+1 à R+2), et de petits immeubles collectifs (R+2 à R+4). La taille des logements varie du T2 au T5.

La recherche de la qualité urbaine et architecturale dans les projets de construction / réhabilitation de logements constitue un des enjeux majeurs du P.R.U., et ce, sur l'ensemble du périmètre d'intervention.

Outre les programmes de construction / réhabilitation de logements, le Programme de Rénovation Urbaine a prévu également sur la commune chapelaine la création / réhabilitation d'équipements publics, la requalification des espaces publics(voirie, espaces verts, espaces publics,...), et le renforcement de l'appareil commercial avec la restructuration des centre commerciaux Palissy et le Cygne. Par ailleurs, en frange du secteur ANRU, le centre commercial L'Escapade est également venu renforcer le potentiel commercial du secteur.

3.2.6 Les éléments de confort

De manière générale, les logements chapelains possèdent un bon niveau de confort. En effet, en 2006, 98% des R.P. (résidences principales) disposaient de baignoire ou douche internes au logement. Cette situation est liée essentiellement au fait que le parc de logements de la commune est relativement récent.

Toutefois, ce niveau de confort est à relativiser en fonction du type de logement : par exemple, dans les immeubles de type « H.L.M. », il convient de prendre en compte également d'autres critères tels que l'insonorisation ou la présence ou non d'ascenseur.

3.2.7 Les besoins prévisionnels en matière d'habitat

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 Scénarii									
		1990	1999	2011	Population stable	Hausse de la population								
						0 %		6 %		12 %		18 %		
LA PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES														
A	Nombre d'habitants	15815	14442	12716	12716	13479	14242	15005						
B	Résidences principales occupées	5450	5415	5385										
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	2,90	2,70	2,35	2,30									
F	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B				144									
LE BESOIN LIE A LA REOCCUPATION DES LOGEMENTS VACANTS														
E	Nombre de logements vacants		411	326										
F	Part des logements vacants en %	0,00%	7,05%	5,71%										
G	Nombre de résidences principales occupées en 2030	= A / C			5529	5860	6192	6524						
H	Part des logements vacants en 2030	5% = 5% x (F + H)			293	309	326	342						
I	Nombre de logements vacants à réoccuper d'ici 2030				33	17	0	-16						
J	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J				110	459	807	1155						
K	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")				30									
L	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2015)				150									
M	LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L - M				0	279	627	975						
L'impact foncier des objectifs d'urbanisation (prise en compte de l'emprise au sol des opérations d'urbanisation)					Population stable	Hausse de la population								
					0 %		6 %		12 %		18 %			
N	LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L - M				0	279	627	975						
Lots libres :					500	m²	40%	0	40%	111	40%	251	40%	390
Lots individuels mitoyens :					300	m²	30%	0	30%	84	30%	188	30%	293
Logements collectifs (R+2)					200	m²	20%	0	20%	56	20%	125	20%	195
Logements collectifs (R+3)					100	m²	10%	0	10%	28	10%	63	10%	98
O	Emprise foncière des logements (en ha)				0,00	9,48		21,32		33,16				
P	Emprise foncière des logements + espaces publics et voiries (en ha)				0,00	11,37		25,59		39,79				
Densité de logements / ha (sans prise en compte de la voirie et des espaces publics) = N / O					0	29		29		29				
Densité de logements / ha (incluant la voirie et les espaces publics) = N / P					0	25		25		25				

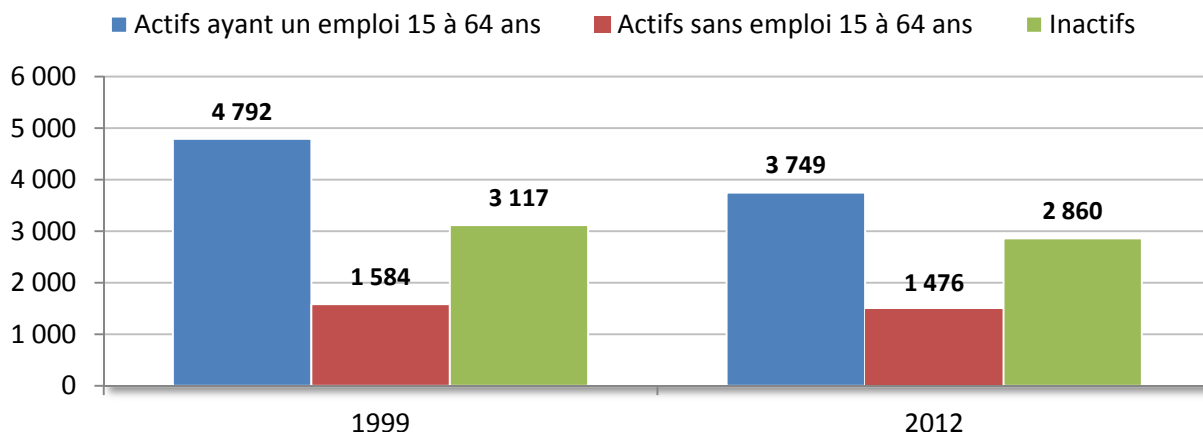
4 L'ECONOMIE LOCALE

4.1 L'EMPLOI

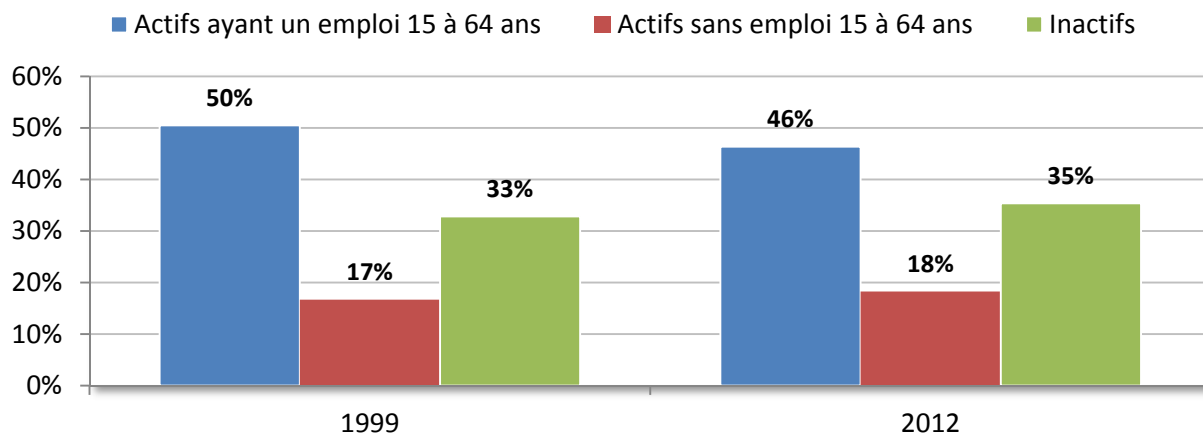
4.1.1 La population active

En 2012, la population active chapelaine représentait 5 225 habitants, soient 64% de la population de 15 à 64 ans. Parmi ces personnes, 3 749 habitants étaient des actifs occupés.

Evolution du statut de la population communale de 15 à 64 ans entre 1999 et 2012 en valeur absolue

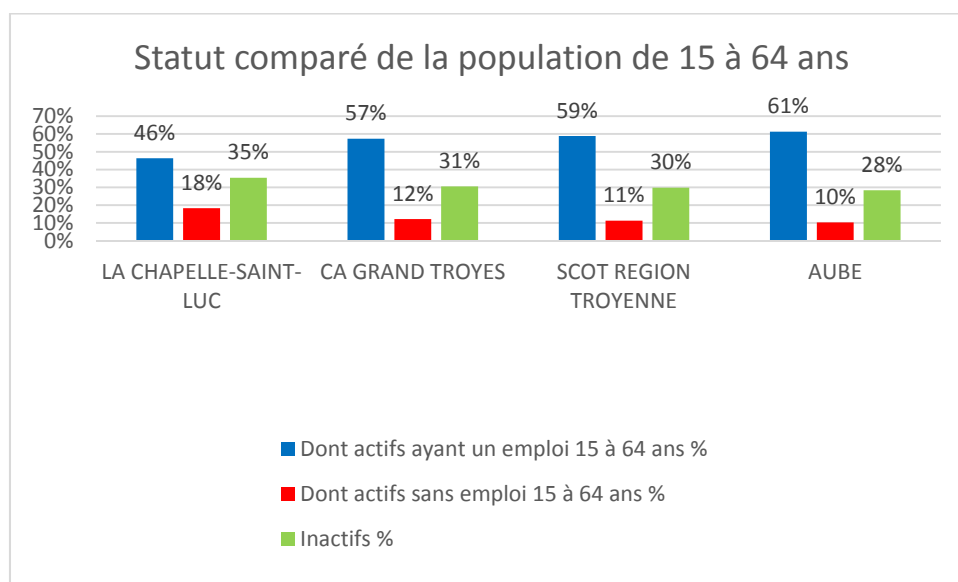


Evolution du statut de la population communale de 15 à 64 ans entre 1999 et 2012 en %



4.1.2 Les actifs ayant un emploi

L'analyse de la répartition de la population active occupée en pourcentage, par âge en 1999 et 2012, montre une baisse de 4 points de la part des actifs occupés entre ces deux périodes. Par ailleurs, cette part est significativement plus faible d'environ 10 points en 2012 (46%) qu'aux échelons comparés (57% dans le Grand Troyes, 60% dans le territoire du SCOT et 61% dans le département).



4.2 LE TAUX DE CHOMAGE

En 2012, le taux de chômage de la commune était, avec 1584 chômeurs recensés, de 18 % (source : INSEE / RGP 2012) Ce taux était légèrement supérieur aux taux observés par l'INSEE en 2012 pour la ville de Troyes (19,5%) et pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Grand Troyes (17,4%).

Les chiffres disponibles du dernier recensement de l'INSEE (2012) montrent cependant une légère tendance de hausse de la part des chômeurs sur la commune. En effet, entre 1999 et 2012, le taux de chômage de la population communale âgée de 15 à 64 ans est passé de 17 à 18%.

Par ailleurs, on remarque une nette hausse du nombre de demandeurs d'emploi entre 2006 et 2012 :

- 1076 demandeurs d'emploi recensés en septembre 2006 (source : D.R.T.E.F.P.-S.E.P.E.S./fichiers DARES-A.N.P.E.).
- 1476 demandeurs d'emploi recensés en mars 2012 (source : INSEE 2012.),

Définitions des demandeurs d'emploi selon la D.R.T.E.F.P./A.N.P.E. :

Catégorie 1 : personne sans emploi qui recherche un C.D.I. à temps plein

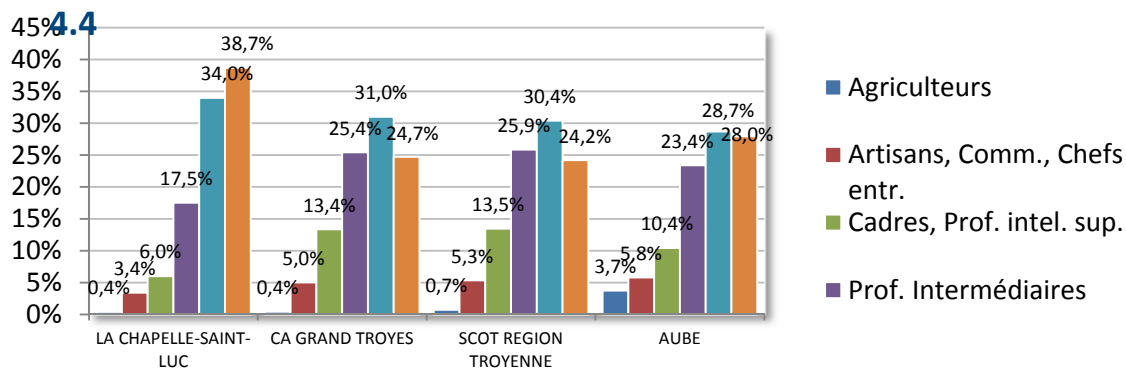
Catégorie 6 : personne actuellement en C.D.I. recherchant un autre C.D.I. à temps plein

En septembre 2006, 15 % des demandeurs d'emploi du Grand Troyes se trouvaient à La Chapelle Saint-Luc (source : D.R.T.E.F.P.). A titre de comparaison, la population chapelaine représentait en 2006 environ 11% de la population du Grand Troyes.

4.3 CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

Il est à noter que la commune compte une majorité d'ouvriers. Ce phénomène est lié à la présence des nombreuses industries présentes sur la commune. La commune recense également beaucoup d'employés. On note cependant, une part sensiblement plus faible de professions intermédiaires et de cadres dans la commune qu'aux échelons supérieurs avec un écart de 3 à 6 points pour les cadres et d'environ 7 points pour les professions intermédiaires. L'offre en logements sur la commune attire moins ces professions.

Répartition comparée des catégories socioprofessionnelles en 2012



4.4 LE TISSU ECONOMIQUE

4.4.1 L'activité agricole (source : Recensement Général Agricole de 2010)

La Surface Agricole Utile (S.A.U.) des exploitations s'élevait à 695 ha en 2010.

Le nombre d'exploitations est en diminution, passant de 12 exploitations en 1988, à 5 en 2010.

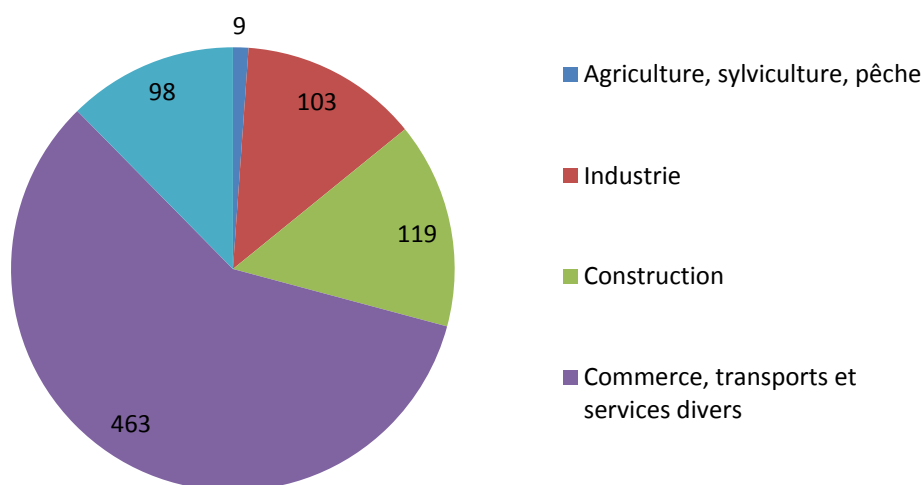
Les agriculteurs locaux cultivent majoritairement des céréales (blé et orge principalement) et des pois protéagineux. Il est en outre à noter l'existence de jardins ouvriers (maraîchage) dans le secteur de Fouchy.

Il n'existe aucun élevage agricole au sein de la commune.

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	12	9	5
Nombre d'emplois en Unités de Travail Agricole	16	30	12
Cheptel en Unités de Gros Bétail	68	8	8
Surfaces Agricoles Utiles	363	465	695
Surfaces en terres labourables	349	461	690
Surfaces toujours en herbe	0	0	0

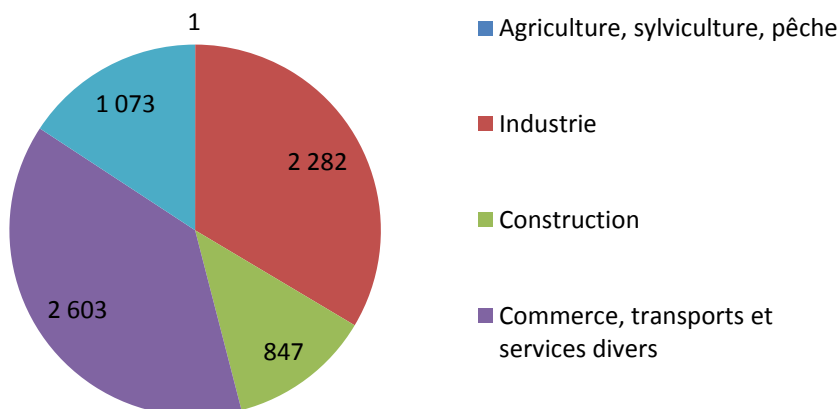
4.4.2 La situation des entreprises dans la commune

Typologie des établissements en 2013



D'après les chiffres INSEE de 2013 analysant le nombre d'établissements par secteur d'activité, on remarque que le secteur du commerce, des transports et des services divers domine avec 463 entreprises recensées dans la commune. La construction est le deuxième secteur le plus représenté avec 119 entreprises. Suivent les secteurs de l'industrie (103 entreprises), de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (98 établissements) et l'agriculture, la sylviculture et la pêche (9 entreprises) peu représentée.

Effectifs des établissements par typologie en 2013



L'analyse des effectifs des établissements par typologie en 2013 confirme le secteur du commerce, des transports et services divers comme premier secteur économique d'importance car il est le premier pourvoyeur d'emploi avec 2 603 personnes travaillant pour lui. L'industrie est le deuxième pourvoyeur d'emploi (2 282) avant la fonction publique (1 073) et la construction (847). L'agriculture n'emploie qu'une personne.

4.4.3 Les activités industrielles, artisanales et de construction

Jusqu'à la seconde guerre mondiale, l'activité industrielle sur la commune était liée principalement à l'activité ferroviaire (gare de triage et dépôts annexes de la gare de Troyes).

Cette situation évolua de manière importante avec l'implantation, au lendemain de la guerre, des usines Kléber et Michelin (fabrication de pneumatiques agricoles et de jantes) puis, à partir des années 1960-1970, du développement progressif de deux importantes zones industrielles : la « Zone Industrielle des Vignettes » et la « Zone Industrielle des Prés de Lyon ». Ces zones regroupent aujourd'hui de nombreuses activités industrielles, artisanales et de construction, mais également des commerces et services.

Les activités industrielles et artisanales qui employaient le plus de salariés à La Chapelle Saint-Luc en 2006 étaient celles liées aux industries des biens intermédiaires (telles que le textile, la chimie, la transformation des métaux) et à l'industrie automobile. Toutefois, le nombre de salariés travaillant au sein de ces deux types d'industries a diminué de manière importante entre 1993 et 2006, provoquant une baisse de l'emploi salarié de l'ensemble du secteur industriel (- 1152 salariés entre 1993 et 2006).

En revanche, le nombre de salariés et le nombre d'établissements liés aux activités de construction étaient en augmentation entre 1993 et 2006 (+366 salariés entre 1993 et 2006).

4.4.4 Les commerces et les services

Trois centres commerciaux sont présents sur le territoire : le centre « l'Escapade » (comprenant un hypermarché dont le rayonnement porte au-delà du territoire communal), le centre « le Cygne », et le centre « Bernard Palissy ».

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine, une intervention très importante sur l'appareil commercial a réalisé. Ainsi, les centres commerciaux « Le Cygne » et « Palissy » ont été intégralement restructurés. Par ailleurs, le centre commercial « L'Escapade » a été construit sur le site dit des « délaissés de la rocade ».

Des commerces et services de proximité sont en outre répartis au sein des différents quartiers d'habitat, notamment le long de l'avenue Salengro au sein du quartier Centre-Ville / Chapelle du Haut, et le long de la rue Jules Ferry au sein du quartier Chapelle du Bas / Chapelle Vieille Ville. Il s'agit notamment de commerces alimentaires (boulangeries, boucheries), de restaurants, de banques, de salons de coiffure, de cafés, de bureaux de tabac.

Il est par ailleurs à signaler l'existence de plusieurs commerces et services aux particuliers au sein de la zone industrielle des Prés-de-Lyon (hôtels, restaurants,...).

La commune compte également un nombre important d'établissements dans le secteur des services aux entreprises et dans le secteur des transports. Ces deux secteurs ont d'ailleurs connus un développement important entre 1993 et 2006. En effet, en 2006, 10 des 20 premiers établissements économiques de la commune (en termes d'effectifs) appartenaient à ces deux secteurs (voir tableau ci-après).

D'une manière plus générale, il peut être signalé que le nombre d'emplois salariés liés aux commerces et services a connu une hausse entre 1993 et 2006 (+ 1297 salariés).

Les 20 premiers établissements économiques de la commune (en termes d'effectifs) en 2006 : homogéniser les polices du tableau

Raison sociale	Effectif	Activité
STE PNEUMATIQUES KLEBER SAS	850	PNEUMATIQUES
STE ISS ABILIS FRANCE	850	NETTOYAGE INDUSTRIEL
STE MEFRO ROUES FRANCE	610	CONCEPTION, FABRICATION, CONDITIONNEMENT, ACHAT ET VENTE DE ROUES POUR VEHICULES
DERICHEBOURG PROPLETE	446	ENTREPRISE GENERALE DE NETTOYAGE
SAS GRAVOGRAPH INDUSTRIE INTERNATION	215	MACHINES A GRAVER- OUTILLAGE DE GRAVURE DE PRECISION
STE SOGEP	195	NETTOYAGE INDUSTRIEL
STE CONTINENT 2001 (CARREFOUR)	145	GRANDE DISTRIBUTION
STE COMAREG (PARU VENDU CENTRE D'APPELS)	130	PUBLICITE
STE CALBERSON AUBE	106	CAMIONNAGE - COMMISSIONNAIRE TRANSPORTS
ETS A. CHAZELLE	106	COLLECTE TRI CONDITIONNEMENT VALORISATION ET ELIMINATION TOUS DECHETS D'EMBALLAGE
SARL THIRIET	102	RAVALEMENT FACADES ISOLATION EXTERIEURE- LOCATION MATERIEL
STE ASSISTANCE GARDIENNAGE SECURITE	100	GARDIENNAGE- TRANSPORTS DE FONDS ET PAPIERS CONFIDENTIELS- TELESURVEILLANCE
GROUPE SOGECLIM	96	PLOMBERIE- ELECTRICITE- COUVERTURE- CHAUFFAGE- REGULATION
STE ND PETRONORD	90	EN CITERNES HYDROCARBURES, FIOULS LOURDS ET LOCATION DE VEHICULES AVEC CONDUCTEUR
STE FORCLUM CHAMPAGNE ARDENNE	82	L'EXECUTION ET L'EXPLOITATION DE TTES INSTALLATIONS PUBLIQUES PRIVEES OU INDUSTRIELLES
STE CERENE SERVICES	75	GEOMATIQUE- TRAITEMENT DE L'INFORMATION GEOGRAPHIQUE SIG, TOPOGRAPHIE CARTOGRAPHIE
STE ND HYDROCARBURES	70	TRANSPORTS PUBLICS ROUTIERS DE MARCHANDISES ET AFFRETEMENTS, LOCATION DE VEHICULES
STE COVED	62	COLLECTE ET TRAITEMENT DES EAUX USEES
STE RUBINO TRANSPORT	60	ENTREPRISE DE TRANSPORTS, COMMISSIONNAIRE DE TRANSPORT, LOCATION DE VEHICULES
STE SCREG EST	59	TRAVAUX PUBLICS
STE LA CITE DE L'AUTO (CITROEN)	58	GARAGE
STE SANTERNE ENERGIES EST	58	INGENIERIE, TRAVAUX ET MAINTENANCE DES EQUIPEMENTS ELECTRIQUES DANS LE MILIEU INDUSTRIEL

4.4.5 Tendances d'évolution

En termes de foncier, il est à noter que la commune ne dispose plus de terrains disponibles que ce soit dans la zone industrielle des Prés-de-Lyon ou du quartier Chantereigne considérant que des commerces, restaurants, hôtels... sont en cours de construction.



4.5 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

L'offre d'équipements et de services publics à La Chapelle Saint-Luc est très développée. Cette offre est détaillée ci-après.

4.5.1 Les équipements généraux

En matière d'équipements généraux, la commune dispose :

- d'un hôtel de ville et de deux mairies annexes,
- de services techniques municipaux,
- d'un bureau de poste et de son annexe,
- de douanes,
- d'un centre payeur de la Sécurité sociale,
- d'une gare de triage,
- d'un bureau de police municipale,
- d'un bureau de police nationale,
- d'un centre de secours,
- d'un cimetière,
- d'une déchetterie,
- d'une antenne de l'inspection académique,
- de bureaux et archives de la Direction Départementale de l'Équipement,
- d'un service de prévention sécurité.



4.5.2 Les équipements scolaires

Les équipements scolaires de la commune se composent de :

- 8 écoles maternelles (Ferdinand Buisson, Les Hâtées, Voltaire, Jean Jaurès, Simone Weil, Jean Moulin, Frédéric Bartholdi, Teilhard de Chardin) regroupant 740 élèves en 2000 et 650 élèves en 2006.
- 5 écoles élémentaires (Ferdinand Buisson, Paul Bert, Jean Jaurès, Jean Moulin, Teilhard de Chardin) regroupant 1 128 élèves en 2000 et 928 élèves en 2006. Il est à noter que l'école Edouard Herriot ne reçoit plus d'enfants depuis la rentrée scolaire 2005/2006 faute d'affectation d'enseignants.
- 2 collèges d'enseignement général classés Zone d'Éducation Prioritaire :
 - Albert Camus, qui regroupait 687 élèves en 2000 et 583 élèves en 2006.
 - Pierre Brossolette, qui regroupait 646 élèves en 2000 et 512 élèves en 2006.



Entre 2000 et 2006, les effectifs scolaires étaient tous en diminution.

En matière de services périscolaires, il est à noter que la commune compte quatre cantines scolaires, deux haltes garderies, une crèche, deux centres aérés, un centre de loisirs, un espace jeunes, quatre centres sociaux et clubs de quartiers.

4.5.3 Les équipements sportifs

Les équipements sportifs couverts de la commune se composent :

- de 3 gymnases (Georges Clemenceau, Albert Camus et Pierre Brossolette) dont les deux derniers ont chacun un mur d'escalade,
- d'un stand de tir,
- de 3 salles de sport.

A noter également l'existence d'une piscine municipale ouverte en 2009.

Les équipements sportifs de plein air de la commune sont quant à eux constitués :

- du complexe sportif « Lucien Pinet » (3 courts de tennis, 2 terrains de football, 1 piste d'athlétisme et 2 terrains multi-activités),
- de l'espace vert des « Prés de Lyon » (1 golf miniature, 1 parcours de santé, 1 skate park, 1 boulodrome, 2 terrains de football, 1 terrain de basket),
- de 3 autres espaces verts (parc Predieri, parc du Cinquantenaire de la Libération, Parc Pierre Pitois),
- d'un autre court de tennis disséminé dans la commune,
- de 6 autres terrains de football disséminés dans la commune,
- de 2 autres terrains de basket disséminés dans la commune.



4.5.4 Les équipements culturels et de loisirs

La ville de La Chapelle Saint-Luc comprend de nombreux équipements culturels et de loisirs :

- le centre culturel Didier Bienaimé comprenant une salle de spectacle (capacité : 450 personnes),
- l'espace Roger Salengro avec salles annexes (capacité : 150 personnes),
- une école de musique,
- une bibliothèque municipale adhérant au réseau de la Médiathèque de l'Agglomération Troyenne,
- une salle socio-culturelle rue Ferdinand Buisson le musée de l'ancienne Malterie,
- le « théâtre de verdure » situé dans le parc des Prés de Lyon.

4.5.5 Les équipements sociaux et de santé

En matière d'équipements relatifs au secteur social et au secteur de la santé, la commune compte :

- un centre municipal d'action sociale,

- un « Point conseil emploi »,
- une maison de santé pluri-professionnelle ;
- un centre médico-sportif,
- une antenne de la Direction Départementale des Actions Médico-Sociales (D.I.D.A.M.S.),
- une maison d'accueil spécialisée (adultes polyhandicapés),
- une maison de retraite,
- un centre de transit des étrangers,
- un espace de regroupement médical (secteur du Cygne)
- une épicerie sociale..
-

Contrairement aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs, présents sur l'ensemble du territoire, il est à noter que la majorité des équipements culturels, sociaux et de santé de la commune sont situés au sein des quartiers Centre-Ville et Chantereigne. Cette situation peut toutefois se justifier par le poids démographique que représentent ces deux quartiers vis-à-vis des autres secteurs d'habitat de la commune.

4.5.6 La vie communale et associative

274 associations sont recensées sur le territoire (associations sociales, sportives,...), traduisant une vie associative communale très riche.

Les manifestations communales ont lieu Place Saint-Luc, au mail Guy Mollet, à l'espace Victor Hugo (Rencontres interculturelles, Fête Saint-Luc, Fête du 14 juillet, pièces de théâtre, concerts, Fête de la musique,...).

La ville comprend également plusieurs salles associatives au sein du pavillon Bodié.

5 LES INFRASTRUCTURES

5.1 LE RESEAU ROUTIER

5.1.1 Desserte majeure et accessibilités routières

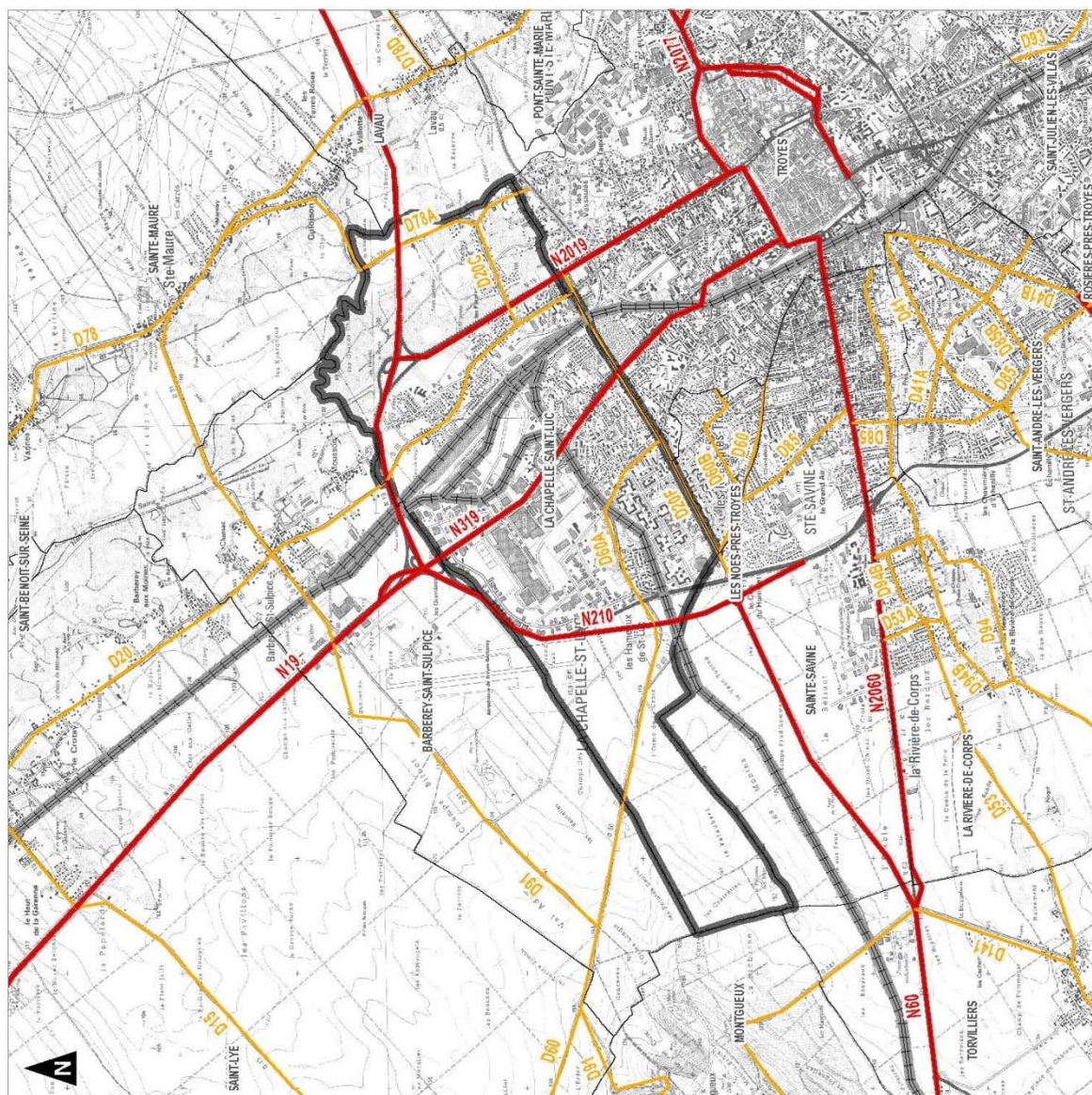
Avec la présence de quatre axes structurants sur son territoire, La Chapelle Saint-Luc apparaît bien reliée au reste de l'agglomération et aux communes riveraines. Ces axes sont :

- la rocade ouest / RN210,
- la pénétrante Nord / RN2019,
- l'avenue du Président René Coty / avenue Roger Salengro / RN319,
- la rue du Général Sarrail.

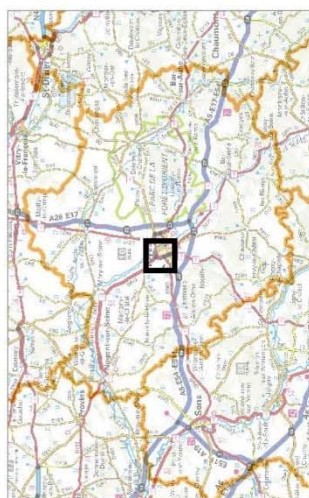
5.1.2 Fonctionnement routier interne

Un réseau interne de voies communales dessert les différents secteurs urbanisés.

Il est toutefois à noter l'existence de voies en impasse au sein du territoire (dans le quartier « Hameau Saint-Luc » notamment) qui ne participent pas au maillage de la trame viaire.



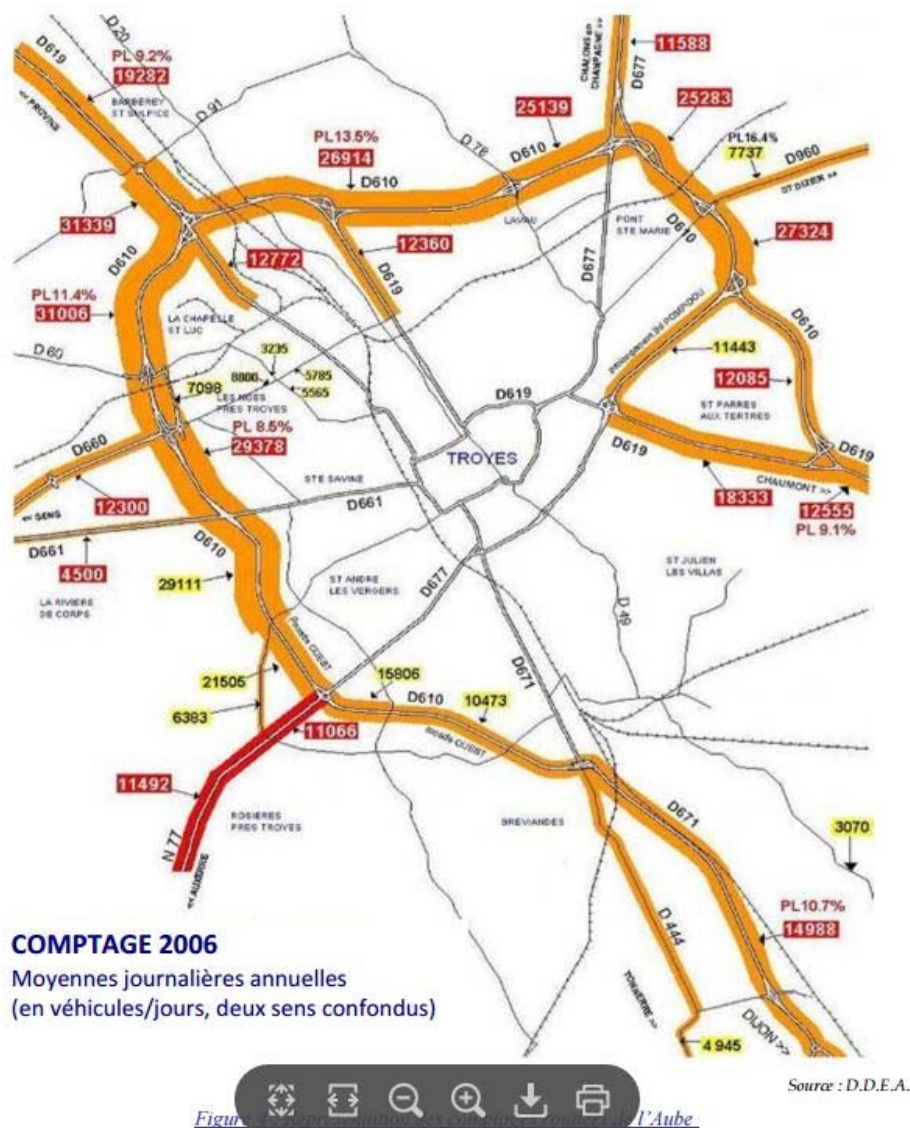
Commune de la Chapelle-Saint-Luc
Plan Local d'Urbanisme
Infrastructures de transport



- La Chapelle-Saint-Luc**
- Limites communales
 - Infrastructures de transport
 - Autoroutes
 - Routes nationales
 - Routes départementales
 - Voie ferrée

1:50 000
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014
Source de fond de carte : IGN SCAN 25
Source de données : BD GeoFia de l'IGN, Routé500

En matière de sécurité routière, il est à noter que la commune a mis en place quelques zones 30 au sein des secteurs urbanisés, permettant de limiter la vitesse des véhicules dans les zones sensibles.



Entre 2000 et 2006, on constate une augmentation du trafic routier sur les différentes voies structurantes de la commune (rocade ouest, RN2319/avenue René Coty, RN2019/pénétrante Nord).

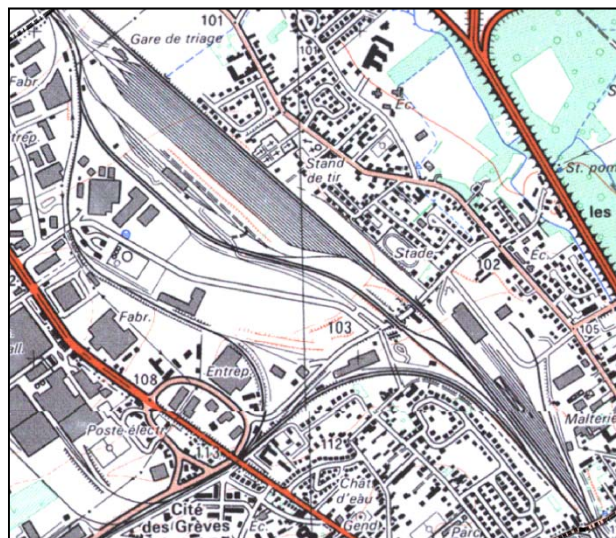
La voie la plus fréquentée de la commune est la rocade ouest, avec 29 111 véhicules/jour, en moyenne, en 2004. Ce flux est l'un des plus élevés de l'agglomération.

5.2 LE RESEAU FERROVIAIRE

Le territoire communal est traversé par la ligne S.N.C.F. Paris Est / Mulhouse. Cette ligne constitue une coupure importante entre les quartiers « Chapelle Vieille Ville » et « Centre-Ville - Zones Industrielles ».

Il s'agit d'une ligne utilisée pour le transport de voyageurs et de fret (double voie, non électrifiée).

En outre, quelques voies ferrées secondaires situées dans les zones industrielles de la commune assurent la connexion de certaines industries au réseau ferré.



Le territoire est également traversé par la ligne Châlons-en-Champagne/Sens. Cette ligne constitue une coupure importante entre les secteurs urbanisés Centre-Ville - Chantereigne d'une part et Hameaux de Saint-Luc - Zones Industrielles d'autre part.

A noter enfin la présence de la gare de triage et des infrastructures qui lui sont liées (voies ferrées secondaires, dépôts).

5.3 LES TRANSPORTS D'ÉNERGIE

Plusieurs ouvrages de transport d'énergie, telles que les lignes électriques ou les canalisations relatives au transport et à la distribution du gaz, sont localisés sur la commune. Ils sont répertoriés au titre des servitudes d'utilité publique.

Certains équipements de télécommunications, telles que les lignes téléphoniques, sont localisés sur la commune. Ils sont répertoriés au titre des servitudes d'utilité publique.

5.4 LES DEPLACEMENTS

5.4.1 Les déplacements domicile-travail

Quelques définitions :

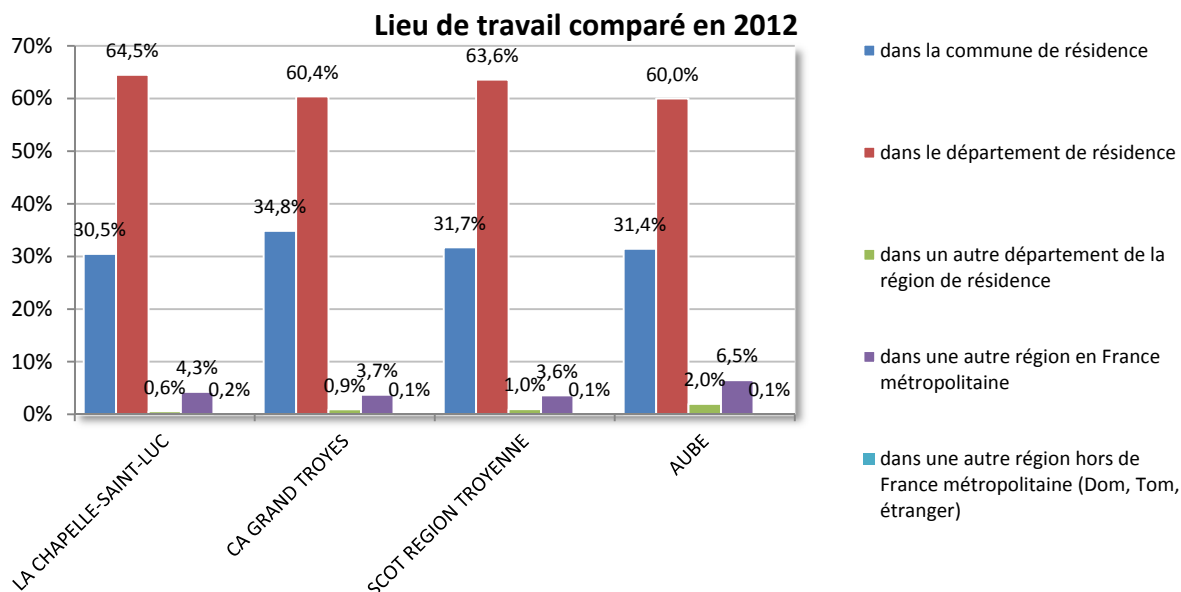
- Unité urbaine = agglomération d'au moins 2000 habitants, et dont aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 m. L'unité urbaine de Troyes est composée de 17 communes.
- Aire urbaine = unité urbaine d'au moins 5000 emplois + communes où au moins 40% de la population travaille dans l'unité urbaine ou dans une autre commune de cette aire urbaine. En 1999, l'aire urbaine de Troyes comprenait 120 communes.

5.4.2 Le lieu de résidence et le lieu de travail

Les déplacements domicile-travail des actifs occupés habitant la commune se répartissaient ainsi en 2012 :

- 30% des actifs chapelains travaillaient dans la commune,

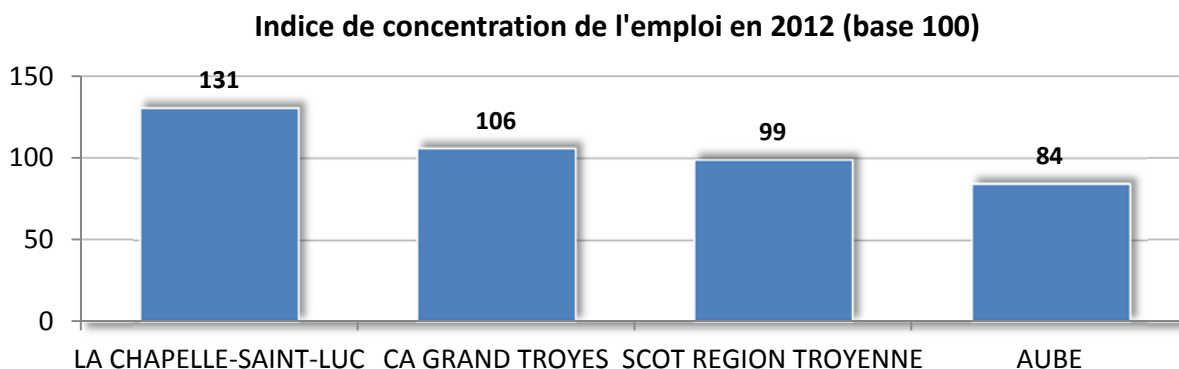
- 64% travaillaient dans le département de l'Aube, notamment l'unité urbaine de Troyes (17 communes),
- 4% travaillaient dans une autre région en France métropolitaine.



Cette situation a pour principal conséquence de générer un nombre important de déplacements journaliers (déplacements notamment le matin, le midi et le soir).

D'une manière générale, les chiffres du dernier recensement de l'INSEE (2012), ne remettent pas en cause les constats observés en 2006 concernant les déplacements domicile-travail des actifs occupés habitant la commune. Il peut toutefois être souligné que la part des actifs occupés habitant et travaillant au sein de la commune a diminué entre 1999 et 2012. Elle était en effet de 40 % en 1999 et est passée 30% en 2012.

Parallèlement, la commune de La Chapelle Saint-Luc concentrait 131 emplois pour 100 actifs en 2012. Si l'on observe la concentration d'emploi moyenne dans le Grand Troyes (106), le territoire du SCOT(99) et le département (84), on remarque que cet indice y était notablement plus faible.

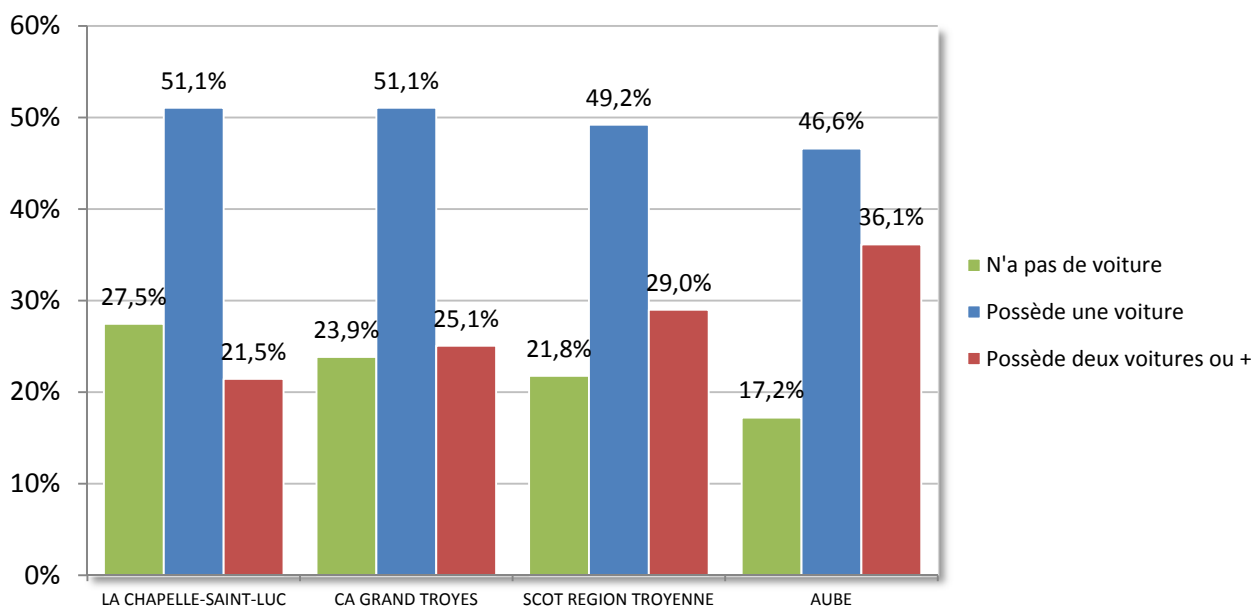


Cette situation traduit une aire d'attraction communale relativement importante. Cette attraction est liée principalement à l'existence sur la commune d'activités importantes en nombre et en effectifs.

D'une manière générale, les chiffres du dernier recensement de l'INSEE (2012), ne remettent pas en cause les constats observés en 2006 concernant les déplacements domicile-travail des actifs occupés travaillant dans la commune.

5.4.3 Les modes de déplacements

Equipement des ménages en automobiles en 2012



Bien que le taux de motorisation des chapelains fût assez majoritaire en 2012 (51% des ménages étaient motorisés, et environ 21% de ces ménages disposaient de deux voitures ou plus), on note une part d'utilisation des modes de déplacements doux et des transports en commun non négligeable (27% des actifs occupés résidant à La Chapelle Saint-Luc allaient en 2012 sur leur lieu de travail en transports en commun, à pied ou à vélo).

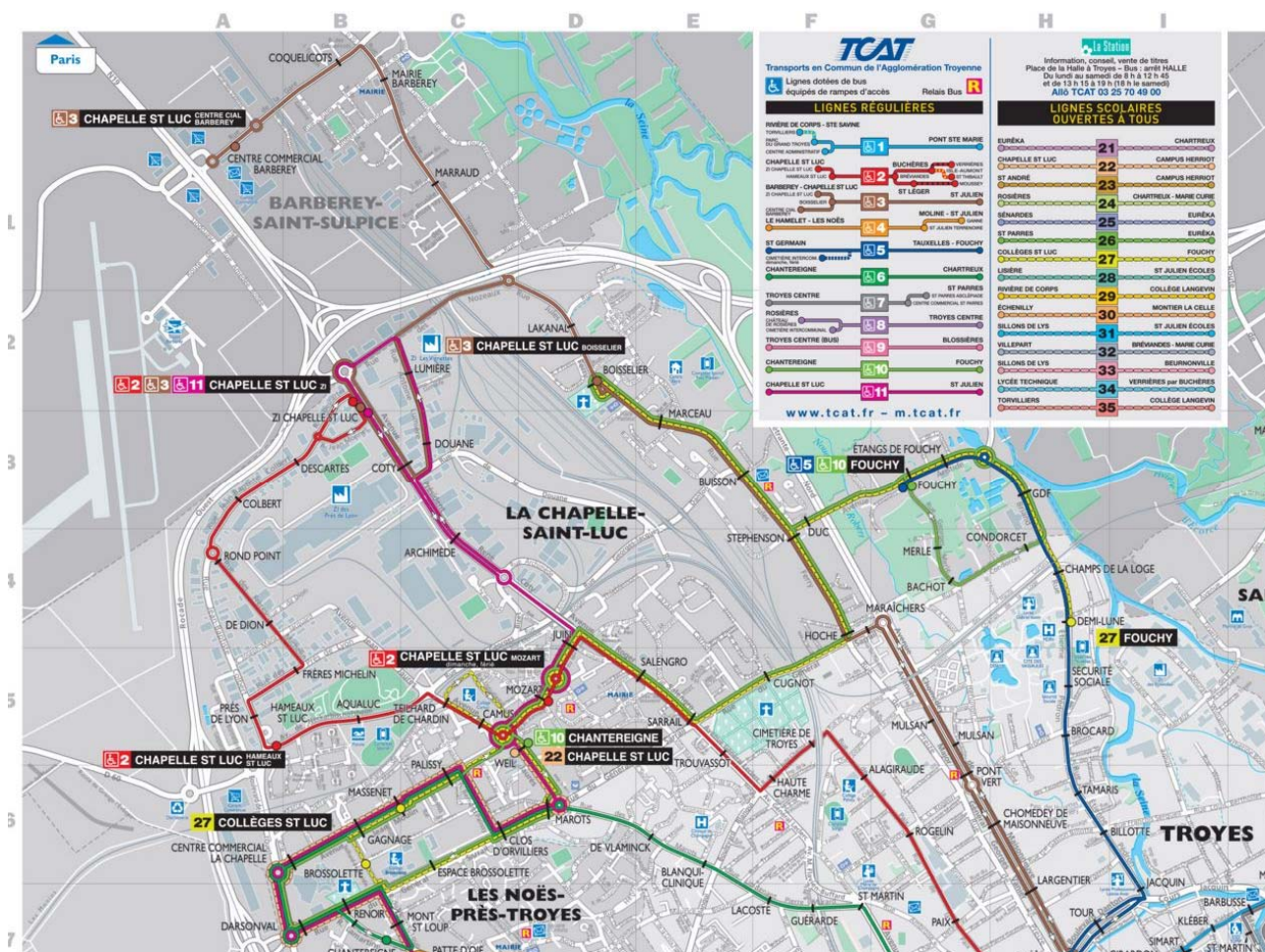
En conclusion, il apparaît que malgré une utilisation prédominante de la voiture particulière chez les actifs occupés résidant et/ou travaillant dans la commune, on constate une utilisation non négligeable des autres types de transport sur la commune (vélo, marche, transports en commun), en particulier chez les actifs occupés habitant et travaillant dans la commune. Cette situation est due essentiellement à la présence d'un réseau de transports en commun particulièrement développé qui, d'une manière générale, assure la desserte de l'ensemble des secteurs urbanisés.

5.4.4 Les transports en commun

Huit lignes de transports en commun urbains T.C.A.T. gérées par le Grand Troyes (dont deux lignes ZAP, à vocation scolaire) existent sur la commune :

- la ligne 2 Chapelle-St-Luc / Bréviandes,
- la ligne 3 Chapelle-St-Luc - Preize / St-Julien,
- la ligne 5 ZI Pivoisons – St André / Tauxelles – Fouchy,
- la ligne 6 Chantereigne / Chartreux,
- la ligne 10 Chantereigne / Fouchy,
- la ligne 11 Chapelle-St-Luc / St-André / St-Julien,
- la ligne ZAP 22 Chapelle-St-Luc / Campus Herriot,
- la ligne ZAP 27 Collèges St-Luc / Fouchy.

L'ensemble des secteurs urbanisés apparaît relativement bien desservi par ces différentes lignes.



5.4.5 Les circulations douces

Dans le tissu urbanisé, plusieurs cheminements piétonniers sont recensés :

- les chemins de promenade situés dans le parc des Prés de Lyon,
- le mail Guy Mollet (voie piétonne située dans le quartier Chantereigne),
- quelques chemins piétonniers dans le quartier Franklin,
- quelques pistes cyclables (rue du Général Sarrail, avenue Jean Moulin notamment).



Hors du tissu urbanisé, il est en outre à noter l'existence de quelques chemins au sein de l'espace naturel situé entre la Seine et la Noue Robert.

Les cheminements piétonniers existants au sein de la commune favorisent les circulations douces et constituent des espaces agréables, propices à la promenade et à la détente.

Enfin, il est à noter que la commune est traversée par la vélo-voie Paris-Prague sur le secteur de Fouchy.

5.4.6 Le stationnement

Outre les places de stationnement existantes sur les propriétés privées, de nombreux parkings publics gratuits répartis sur l'ensemble de la commune et du stationnement linéaire sur voirie assurent au territoire une assez bonne capacité en matière de stationnement.

Il est toutefois à noter l'existence de quelques problèmes dans les quartiers Chantereigne et Mermoz (manque de places), ainsi que dans les zones industrielles (stationnement anarchique sur les trottoirs).



En matière de stationnement spécifique, il peut également être signalé l'existence sur la commune de parkings pour cycles, ainsi que d'emplacements réservés pour les personnes handicapées et pour les mini-bus scolaires.

6 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

6.1 ENVIRONNEMENT SOCIAL ET URBAIN

La Chapelle Saint-Luc, commune auboise de l'agglomération troyenne, est située au nord-ouest de Troyes, en limite de celle-ci. Elle présente un finage longitudinal orienté est-ouest.

L'origine de la ville de La Chapelle Saint-Luc est ancienne, il en est fait mention pour la première fois en 1147. Les noyaux anciens de la commune se situent autour de l'église St-Luc, dans le secteur aujourd'hui appelé « Chapelle du Bas » (quartier situé entre la Pénetrante Nord et les emprises ferroviaires), et dans le hameau de Fouchy (hameau situé dans la partie sud de la vallée de Seine, à l'est de la Pénetrante Nord). Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, La Chapelle Saint-Luc demeure une commune rurale peuplée de paysans, d'artisans et de maraîchers (402 habitants en 1872). A partir de la fin du XIX^{ème} siècle et au cours du XX^{ème} siècle, elle va progressivement devenir une commune industrielle et urbaine grâce notamment à l'implantation d'équipements majeurs liés au développement économique et urbain de l'agglomération troyenne, tels que les infrastructures ferroviaires (gare de triage et dépôt ferroviaire de la ville de Troyes, rotonde) ou la Grande Malterie de Champagne. Aujourd'hui la commune a conservé plusieurs édifices patrimoniaux qui témoignent de son passé rural mais également industriel et participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale.

L'extension de l'urbanisation de la commune s'est opérée progressivement selon une trajectoire urbaine est-ouest, par tranches successives, depuis la vallée de Seine à l'est en direction des espaces de la plaine champenoise à l'ouest. Ainsi, les premiers secteurs à se développer sur la commune sont le hameau de Fouchy et le quartier de La Chapelle du Bas. Puis, au lendemain de la seconde guerre mondiale, sont créés de nouveaux quartiers à l'ouest des voies ferrées pour faire face à une carence importante de logements consécutive aux destructions de la guerre. Ces nouveaux quartiers sont édifiés sur les vastes espaces disponibles offerts par la plaine champenoise. Le quartier dit de « la Nouvelle Chapelle » ou « Chapelle du Haut » compris entre les emprises ferroviaires (à l'est et au nord) et l'avenue Jean Jaurès (à l'ouest) est ainsi créé dans les années 1950-1960. Ce quartier, constitué à la fois de logements individuels et collectifs, va peu à peu regrouper les fonctions de centralité de la commune qui étaient jusqu'à présent situées dans le quartier de la Chapelle du Bas (services administratifs, commerces, équipements publics). A la même période, deux entreprises importantes (Kléber et Michelin) s'implantent au nord du quartier de La Chapelle du Haut (le long de l'avenue Coty) et une zone industrielle se développe progressivement entre les emprises ferroviaires et l'avenue Coty (zone industrielle dite « des Vignettes »).

En 1963, la commune entreprend à nouveau de grands projets urbanistiques en matière de logement avec la création du quartier Chantereigne à l'ouest du quartier de la Chapelle du Haut, entre l'avenue Jean Jaurès et la rocade. Il s'agit d'un quartier de grands ensembles, qui tranche nettement au niveau architectural et urbain avec le reste du tissu urbanisé de la commune. La création de ce quartier s'inscrit dans celle, plus large des Zones d'Urbanisation Prioritaires de l'agglomération, destinées à faire face aux besoins importants en logements dans les années 1960. Il est à noter que ce quartier constitue aujourd'hui, avec le quartier Montvilliers limitrophe (quartier trois fois moins important que Chantereigne) situé au sud sur la commune des Noës-près-Troyes, la plus grande zone d'habitat social de l'agglomération troyenne. Au nord-ouest du quartier Chantereigne se crée, vers la fin des années 1970, le quartier dit « Hameau Saint-Luc »,

constitué par de l'habitat pavillonnaire groupé. A partir des années 1980, le tissu d'activités de la zone industrielle des Vignettes est quant à lui complété, à l'ouest de celui-ci, par la création et le développement d'une nouvelle zone industrielle : la zone industrielle dite « des Prés-de-Lyon ». Depuis les années 1980, le tissu urbain des quartiers de la commune est également complété de manière ponctuelle par des opérations d'habitat pavillonnaire.

Grâce au développement urbain très important qui s'est opéré au cours du XXème siècle sur la commune, la population chapelaine va croître d'abord de manière régulière jusqu'au milieu des années 1960 (4626 habitants en 1962), puis de manière exponentielle entre le milieu des années 1960 et le milieu des années 1970 (15136 habitants en 1975), phénomène lié en grande partie à la construction du quartier Chantereigne, avant de se stabiliser et de diminuer progressivement depuis le début des années 1980. Cette tendance de baisse de la population est toujours observable actuellement. Le quartier Chantereigne constitue encore aujourd'hui le quartier le plus peuplé de la commune. En effet, en 1999, il regroupait 7500 habitants, soit plus de la moitié de la population chapelaine.

En matière de composition urbaine, il est à noter une certaine hétérogénéité entre les quartiers chapelains, liée au développement historique de la commune. En effet, le territoire urbanisé est constitué d'une juxtaposition de quartiers aux caractéristiques urbaines et architecturales et aux ambiances très différentes. Cette hétérogénéité est renforcée par un cloisonnement entre les quartiers, causé par la présence d'infrastructures de transport structurantes (Pénétrante Nord, voies ferrées) et par un manque de liaisons entre certains quartiers (Chapelle du Bas/Chapelle du Haut ; Chapelle du Bas/zones industrielles). Cette diversité de quartiers et d'identités au sein du territoire chapelain constitue une certaine richesse architecturale, urbaine et culturelle, mais nuit quelque peu à la cohérence d'ensemble de la commune (cohérence architecturale et urbaine).

En matière de composition urbaine, il est également à regretter la présence de voies en impasses ou en boucle dans les quartiers où ont eu lieu des opérations récentes d'opportunité de type « habitat pavillonnaire ». En effet, ces voies ne participent pas au maillage et à la cohérence urbaine de la commune. Le quartier « Hameau Saint-Luc » symbolise assez bien ce phénomène. En effet, celui-ci est constitué majoritairement de voies en boucles. De plus, il ne dispose que d'un seul accès et apparaît de ce fait isolé du reste du tissu urbanisé.

Dans le quartier Chantereigne, plusieurs dysfonctionnements et faiblesses peuvent être relevés au niveau architectural, urbain et paysager. En effet, les constructions présentent une architecture monumentale souvent monotone (formes standardisées, toits-terrasses, façades peu ornementées, tons peu variés) ou mal mise en valeur. Cette monotonie architecturale est étroitement liée aux méthodes de construction employées au moment de l'édification du quartier dans les années 1960 (optimisation des techniques de construction recherchée, production rationalisée). Au sein du quartier Chantereigne, il est également à déplorer une perte des repères urbains traditionnels (disparition d'un front urbain continu de part et d'autre de la rue, contours des îlots urbains difficilement identifiables) ainsi que des espaces publics souvent surdimensionnés et dont l'usage n'est pas toujours clairement défini. En outre, ce quartier, comme la plupart des autres Zones d'Urbanisation Prioritaires construites en France durant les années 1960-1970, a été conçu en tenant peu compte du tissu urbanisé alentour et des voies existantes. Par conséquent, il offre aujourd'hui davantage l'image d'une ville « ajoutée » à la ville existante plutôt que celle d'un quartier bien intégré au tissu ancien. Du point de vue des déplacements, la trame viaire interne du quartier ne facilite pas les échanges avec l'extérieur. En effet, le réseau de voirie est traversant plus qu'irriguant et le quartier semble de ce fait quelque peu tourné sur lui-même.

En matière sociale, le quartier Chantereigne présente des difficultés propres, notamment en matière de chômage, de précarité de la population et de délinquance, qui ont été reconnues par les autorités nationales, se concrétisant par l'octroi d'aides et la mise en place de dispositifs spécifiques (Développement Social Urbain, Zone Franche Urbaine). Depuis 2006, un projet de redynamisation, de requalification et de renouvellement urbains du quartier a été initié et vise à apporter des solutions aux dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux du quartier. Ce projet rassemble, outre la commune de La Chapelle Saint-Luc, l'A.N.R.U. (Agence Nationale de Renouvellement Urbain), le Préfet de l'Aube, la Communauté d'Agglomération du Grand Troyes, et les bailleurs sociaux concernés.

Jusqu'à présent, la monotonie architecturale du quartier Chantereigne, conjuguée aux dysfonctionnements urbains relevés dans ce quartier, aux situations sociales fragiles, à l'existence d'actes de délinquance récurrents, concentrés à l'échelle d'un quartier mal desservi et dont le poids démographique est important au regard du reste de la commune, a contribué à conférer progressivement à La Chapelle Saint-Luc une image négative. Or, cette image négative a un impact important sur l'attractivité de l'ensemble du territoire chapelain. Ce phénomène se vérifie notamment à travers les flux migratoires.

Pour palier ces divers disfonctionnements, le Projet de Rénovation Urbaine est intervenu principalement sur l'habitat, les équipements publics et les espaces publics et a permis d'améliorer la qualité de vie des habitants en travaillant notamment sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions et espaces publics. L'image du quartier et de la Ville s'est améliorée grâce à ces interventions.

Par ailleurs, le solde migratoire de la commune est, depuis le début des années 1980, de plus en plus déficitaire, et la population communale est en diminution depuis 1982. Outre le problème d'image relevé précédemment, le déficit migratoire est également lié aux parcours résidentiels des ménages, au phénomène de desserrement familial, à une partie du parc de logements qui n'est plus adaptée à la demande actuelle mais également aux nombreuses démolitions réalisées dans le cadre du PRU. Le dernier recensement effectué par l'INSEE en 2012 souligne la poursuite de la tendance de baisse de population (moins 523 habitants entre 2007 et 2012). Ce phénomène de baisse de la population a des impacts directs sur les effectifs scolaires de la commune et . En effet, entre 2006 et 2012, lesdits effectifs étaient en diminution à tous les niveaux (écoles maternelles, écoles élémentaires, collèges).

La population communale connaît en outre une tendance au vieillissement depuis 1975, mais demeure néanmoins relativement jeune (les moins de 44 ans représentaient encore 59 % de la population totale en 2012).

En matière de logement, il est à noter que l'offre de logements à la location et de logements sociaux est actuellement très développée sur le territoire, et permet aux ménages ne pouvant accéder à la propriété de se loger. Toutefois, le territoire chapelain offre très peu de potentialités foncières permettant de développer et de diversifier le parc de logement existant. Il est également à noter une vacance relativement importante au sein du parc de logements (8%), traduisant probablement une inadéquation entre l'offre et la demande en matière de logement.

En termes de déplacements, l'ensemble du territoire urbanisé de la commune de La Chapelle Saint-Luc apparaît relativement bien desservi par le réseau de transports en commun en place (bus), que ce soit dans les zones d'habitat ou d'activités. La commune bénéficie en outre de la présence de quelques cheminements piétonniers et pistes cyclables au sein du tissu urbain.

Enfin, en matière d'équipements et de services publics (équipements généraux, scolaires, sportifs, culturels, services sociaux), la commune bénéficie d'une offre très développée qui participe à la qualité de vie de la population. La présence d'espaces publics structurants au sein des quartiers (parcs, places,...) joue également un rôle positif vis-à-vis de la qualité du cadre de vie chapelain.

6.2 ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

En matière économique, la commune est caractérisée par la présence des zones industrielles des Vignettes et des Prés-de-Lyon qui, réunies, constituent le plus grand et l'un des plus anciens parcs d'activités de l'agglomération troyenne, ainsi qu'un des principaux pôles industriels du département aubois (par le nombre d'entreprises et de salariés qui s'y trouve). Le développement important de ce pôle, au nord-ouest de l'agglomération troyenne, est lié initialement en grande partie à sa position géographique avantageuse, car à proximité de plusieurs axes de communication partant en direction de la région parisienne : voies ferrées, RD619, RD20.

Cette position stratégique a été confortée par la suite par la création de la rocade de l'agglomération troyenne. En effet le tracé de cet axe contourne au plus près les zones industrielles et offre à la fois pour les activités du pôle, une bonne desserte vis-à-vis de l'ensemble de l'agglomération, ainsi qu'un effet vitrine non négligeable. Il est vrai également que l'implantation, au lendemain de la seconde guerre mondiale, d'entreprises très importantes (par leur nombre de salariés) telles que Kléber ou Michelin a permis un développement important des zones industrielles chapelaines, grâce au rôle de « locomotives » qu'ont joué ces entreprises pour l'ensemble du pôle. Ces entreprises ont en outre joué un rôle important au niveau du développement de l'habitat sur la commune, car leur implantation a entraîné l'arrivée d'une main d'œuvre nombreuse qu'il a fallu loger. La construction du quartier Chantereigne a permis de loger, en grande partie, cette population nouvelle.

Actuellement, la zone industrielle chapelaine constitue toujours un pôle majeur dans l'économie de l'agglomération. Toutefois, plusieurs dysfonctionnements au sein dudit pôle sont à noter : dysfonctionnements en matière de desserte et d'accessibilité (un seul accès direct depuis la rocade, circulation peu fluide dans certains secteurs), espaces publics insuffisants (espaces piétons, stationnement) ou peu mis en valeur, signalétique à revoir, desserte par les réseaux de communication parfois insuffisante. Au final, ces dysfonctionnements ont une incidence non négligeable sur le niveau qualitatif du pôle chapelain et nuisent de ce fait à son attractivité. La requalification de ce pôle devra donc être prise en compte par la commune. Dans ce cadre, un travail sur les espaces publics et le jalonnement pourra, notamment, être entrepris.

Outre les zones industrielles, l'environnement économique de la commune est également constitué d'un centre commercial important (hypermarché) : le Centre Commercial l'Escapade qui représente un pôle commercial d'échelle intercommunale grâce notamment à son positionnement près de la rocade. En matière de commerces et services, La Chapelle Saint-Luc comprend également plusieurs pôles de centralités regroupant chacun des commerces et des services de proximité : le cœur du quartier Chantereigne autour du centre commercial Palissy, le secteur situé le long de l'avenue Roger Salengro, le secteur situé autour du centre commercial Le Cygne, et la partie sud de la rue Jules Ferry . Les centres commerciaux Palissy et Le Cygne présentent aujourd'hui une réelle attractivité, en raison notamment des restructurations profondes qui sont intervenues lors du PRU. Le classement en Zone Franche Urbaine (Z.F.U.) du quartier Chantereigne en 2004 a notamment pour objectif de redynamiser le quartier.

Concernant les autres pôles de centralité de la commune, ceux-ci ont en revanche conservé une attractivité économique plus conséquente et participent de manière non négligeable à la vie des quartiers grâce aux services et commerces de proximité qu'ils offrent.

L'environnement économique chapelain est également constitué de l'activité agricole présente sur la commune. Grâce à la présence de sols de grande qualité pour l'agriculture, l'activité agricole de la commune permet d'assurer une production intéressante. Le nombre d'exploitations est toutefois en baisse puisque sur les 7 exploitations recensées en 1988, il n'en reste plus que 5 en 2010.

La présence de ces terres agricoles en périphérie du tissu d'agglomération constitue une fragilité en matière de maîtrise du développement futur de l'urbanisation. En effet, compte tenu de leur positionnement stratégique en limite du tissu urbanisé, ces terrains sont soumis à une pression foncière relativement importante. Le fait que la commune ne compte plus aujourd'hui qu'un nombre très faible d'agriculteurs encore en activité contribue de surcroît à l'existence d'une certaine fragilité quant au maintien de la pratique agricole sur le territoire chapelain.

En 2012, le taux de chômage communal était de 18 %. Il était supérieur aux taux observés par l'INSEE la même année pour le Grand Troyes (12%). Le nombre de demandeurs d'emploi a sensiblement augmenté entre 2006 et 2012 d'après l'INSEE. Toutefois, d'après la Direction Régionale du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle, ce nombre était en baisse entre 2002 et 2006. Ce phénomène de baisse du chômage était en partie lié à un certain dynamisme économique de la commune. En effet, d'après les A.S.S.E.D.I.C., le nombre d'établissements économiques et de salariés sur la commune affichait une tendance de hausse régulière depuis 1993 (+60 établissements et +482 salariés entre 1993 et 2005). Cette hausse concernait principalement le secteur des commerces et services (+1239 salariés) et s'effectuait au détriment du secteur industriel (-757 salariés).

De plus, il est à noter que l'emploi dans l'industrie chapelaine bénéficie surtout aux autres communes de l'aire urbaine de Troyes. En effet, en 2012, seulement 30% des actifs travaillaient à La Chapelle Saint-Luc. Elle constitue une commune attractive du point de vue des actifs car elle concentrait 131 sur une base de 100 en 2012, toutefois cette attractivité s'effectuerait quelque peu au détriment des chômeurs chapelains dans le sens où ceux-ci ne bénéficieraient pas suffisamment des emplois offerts par la commune.

6.3 ENVIRONNEMENT NATUREL ET TERRITORIAL

Le territoire communal est marqué par un relief en pente douce qui se détend depuis le pied des côtes de Montgueux à l'ouest (partie la plus élevée du territoire) jusqu'à la vallée de la Seine à l'est (partie la moins élevée du territoire). Il repose sur deux grands ensembles naturels aubois : la vallée dite « de la Seine aval » et la plaine crayeuse champenoise.

La vallée de la Seine aval est un ensemble naturel qui traverse l'est de la commune. Cette vallée, d'environ 2,5 km de large, s'étend le long du fleuve Seine et de cours d'eau naturels ou artificiels parallèles à ce fleuve (Melda, canal de la Haute Seine,...) depuis Troyes (en aval de cette ville) jusqu'à Romilly-sur-Seine. Cette vallée constitue la continuité de la vallée dit de « de la Seine amont » située en amont de Troyes, au sud-est de cette-dernière. La vallée de la Seine amont est plus large que la vallée de la Seine aval en raison notamment de la présence de plusieurs affluents de la Seine. Le point de confluence de ces affluents avec la Seine a lieu en limite sud de l'agglomération troyenne, peu avant que la Seine ne traverse Troyes. La vallée de la Seine aval est caractérisé par des sols alluvionnaires et une végétation assez diversifiée et dense, qui tranche nettement avec la pauvreté végétale des paysages urbains et de cultures de la plaine champenoise que traverse la vallée. Lorsqu'elles n'ont pas été transformées en peupleraies, les forêts de cette vallée sont caractérisées par le frêne, le chêne, l'orme, l'aulne et le saule. Toutefois, la forêt fait parfois place à des prairies dont le mode de gestion traditionnel est le pâturage. Du point de vue

des activités humaines, cette vallée constitue un axe de communication naturel important qui a notamment été utilisé pour permettre le flottage et le transport de marchandises au cours du XVIIIème et du XIXème siècle. L'axe de communication naturel que constitue la vallée a également favorisé la création d'infrastructures de transport le long de celle-ci, en direction de la région parisienne, telle que la voie ferrée Paris-Bâle, la RD20, ou la RD619.

La plaine crayeuse champenoise concerne, quant à elle, le centre et l'ouest du finage communal. Il s'agit d'un ensemble naturel composé majoritairement de sols bruns calcaires reposant sur un sous-sol crayeux. Cette plaine recouvre la majeure partie de la moitié nord du département aubois (au nord de l'agglomération troyenne) et est traversée par la vallée de la Seine aval. Elle est principalement occupée par des terres agricoles dont l'assolement caractéristique est composé par des céréales, des betteraves et de la luzerne.

Le positionnement de la commune vis-à-vis de ces deux grands ensembles naturels explique en grande partie l'organisation actuelle du territoire chapelain. Le finage chapelain se présente comme une tranche de territoire découpée en « séquences » distinctes de l'est vers l'ouest. En effet, il est possible de distinguer assez aisément les espaces boisés et le réseau hydrographique de la vallée de Seine à l'est du territoire, puis les espaces urbanisés de la commune au centre du finage (sur la plaine champenoise), et enfin les espaces cultivés chapelains à l'ouest du finage (également situés au sein de la plaine champenoise). L'ouest du territoire comporte également une partie de l'aérodrome de Troyes-Barberey.

Les espaces urbanisés représentent une superficie d'environ 580 hectares, soit plus de la moitié du finage communal. Le développement d'une urbanisation importante au centre du territoire chapelain s'explique par les opportunités offertes initialement par le site : présence de vastes espaces agricoles au relief peu marqué, existence ou proximité d'axes de communication structurants naturels ou artificiels reliant Troyes à la région parisienne (proximité de la vallée de Seine et de ses canaux, présence de la RD20, de la RD619, de la voie ferrée Paris-Bâle), proximité de la ville de Troyes. Le développement important de l'urbanisation sur le territoire est également lié à l'histoire spécifique de la commune. Concernant l'organisation du territoire, il est à noter que les espaces urbanisés chapelains se sont développés par tranches successives de l'est vers l'ouest, interrompues par le passage d'infrastructures de transport orientées nord-sud : la Pénétrante Nord (axe structurant reliant le centre de Troyes à la rocade de contournement de l'agglomération troyenne), les voies ferroviaires (comprenant notamment la voie ferrée Paris-Bâle), l'avenue Coty-Salengro (qui devient, au nord du territoire communal, la RD619, axe reliant l'agglomération troyenne à la région parisienne), l'avenue Jean Jaurès, et la rocade de contournement de l'agglomération troyenne qui marque la limite ouest des espaces urbanisés chapelains.

Les trois principaux milieux en présence sur la commune (vallée de Seine, territoire aggloméré, espaces agricoles) présentent des potentialités et des vulnérabilités assez variables d'un milieu à l'autre.

La vallée de Seine bénéficie de la présence d'un réseau hydrographique relativement important (cours d'eau naturels ; plans d'eau, tels que les étangs de Fouchy ; canaux,...). L'existence de ce réseau hydrographique a favorisé le développement d'une végétation arborée de vallée ainsi que des prairies humides. La présence de la Seine a en outre favorisé le développement d'une nappe phréatique importante (nappe phréatique de la Seine), laquelle constitue une ressource qui permet d'assurer l'alimentation en eau potable de la commune et de plusieurs autres communes limitrophes grâce à des puits de captages. Par ses composantes et par les paysages de qualité qu'elle offre, la vallée de la Seine représente un milieu riche et diversifié, d'intérêt élevé sur le

plan de la faune et de la flore. Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a d'ailleurs été inventoriée par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) sur ce milieu naturel, témoignant de son intérêt biologique. Ce milieu présente en effet une mosaïque de groupements végétaux très intéressants : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière, des noues et des bras morts, plans d'eau et leur végétation d'exondation. Les cultures, les peupleraies et dans une moindre mesure les prairies pâturées ou fauchées sont également très représentées. La présence des mares et des milieux humides favorisent la présence d'une faune assez riche, telles que les libellules, les demoiselles (deux espèces inscrites sur la liste rouge régionale des odonates), les orthoptères, les batraciens (deux espèces figurant dans le livre rouge de la faune menacée en France), les oiseaux aquatiques (martin-pêcheur, héron,...) ainsi que les oiseaux des milieux forestiers et buissonnants (pics, bouvreuil,...).

Au sein de la vallée, il est à signaler la présence du hameau de Fouchy. Ce hameau se distingue des autres secteurs d'habitat de la commune par la présence plus marquée de la végétalisation et de l'eau sous toute ses formes (étangs, cours d'eau, canaux,...). Cette spécificité confère à ce secteur des paysages de qualité et des ambiances particulières. En matière de risques naturels, il est à noter que la vallée présente des risques d'inondation non négligeables (inondations par débordement de cours d'eau et/ou par remontées de nappe phréatique). Une partie importante de cette vallée est en effet comprise dans les zones rouge et bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2001 et modifié par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2009, en cours de révision.

La vallée de Seine confère au territoire chapelain une ambiance végétale et naturelle au contact de plusieurs zones d'habitat de la commune, et participe de manière importante à la qualité du cadre de vie chapelain, notamment à travers les potentialités de promenade et de détente qu'elle offre. Toutefois, il s'agit d'un milieu sensible aux évolutions (risque de diminution progressive de la diversité écologique, lié au développement de la populiculture, de la mise en culture, ou de l'urbanisation...) et aux pollutions (nécessité de protéger la ressource en eau potable).

Les espaces urbanisés ne présentent pas, d'une manière générale, une richesse biologique très développée. Ils comprennent toutefois plusieurs espaces végétalisés sous forme de parcs, de continuités naturelles, d'espaces verts ou de jardins ouvriers qui constituent des « espaces de respiration » au sein du tissu urbain. La présence de ces espaces verts, conjuguée aux espaces arborés de la vallée de Seine, permet de jouer un rôle de compensation (bilan carbone) et de transformation des émissions polluantes générées par les activités humaines (émissions de gaz carbonique, de monoxyde de carbone et autres gaz liés aux activités industrielles et/ou à la circulation automobile). Ces espaces végétalisés jouent également un rôle au niveau de la fixation des poussières en suspension dans l'air et au niveau de la limitation de l'imperméabilisation des sols, facilitant ainsi l'infiltration des eaux de pluie. Leur rôle est également important en matière de qualité du cadre de vie auprès des habitants : paysages qualitatifs, espaces de détente et de promenade,...

Les espaces agricoles représentent eux-aussi un milieu relativement pauvre sur le plan de la faune et de la flore. Les milieux-relais (zones de refuge et de reproduction pour la faune) y sont quasi-inexistants. Aux abords de l'aérodrome de Troyes-Barberey se trouve toutefois un secteur enclavé d'environ 20 ha présentant un intérêt particulier au niveau environnemental (une ZNIEFF est identifiée sur cet espace). Ce secteur est en effet constitué de prairies de fauche et abrite une faune et une flore plus diversifiée que dans les zones de cultures. La faune avienne, par son

caractère relictuel, confère à la ZNIEFF un intérêt écologique de premier ordre. Sur les 80 espèces d'oiseaux inventoriées, quatre espèces inscrites sur la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne nichent sur le site.

En dépit de leur faible intérêt écologique, les espaces agricoles chapelains présentent des sols de grande qualité pour la pratique agricole (sols bruns calcaires, rendzines sur craie) qui permettent d'assurer une production importante et de qualité. Les céréales les plus cultivées sur la commune sont le blé et l'orge. La culture de pois protéagineux est également présente sur le territoire. Du point de vue des déplacements agricoles à l'échelle de l'agglomération, la présence de chemins agricoles sur la commune de La Chapelle Saint-Luc joue un rôle important, car celle-ci permet aux agriculteurs des communes situées au nord et au sud du territoire chapelain de pouvoir contourner l'agglomération troyenne et facilite de ce fait leurs déplacements (principe dit de « rocade agricole » inscrit au schéma directeur de la région troyenne valant Schéma de Cohérence Territoriale). Enfin, d'un point de vue paysager, les espaces agricoles chapelains offrent un espace dégagé qui permet d'avoir des vues ouvertes sur les paysages intéressants de la butte de Montgueux.

6.4 LES ENJEUX DEGAGES PAR LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic permet de dégager les enjeux suivants pour la commune de La Chapelle Saint-Luc :

Population et logement

- Stopper le phénomène de baisse de population, notamment par un renforcement de l'attractivité de la commune (mise en valeur de la qualité du cadre de vie, amélioration de l'image de la commune)
- Compléter et diversifier l'offre de logements
- Favoriser l'habitat intermédiaire

Emploi, activité économique, équipements et services

- Maintenir et développer l'activité économique afin d'offrir de nouveaux emplois sur le territoire communal
- Préserver les pôles commerciaux
- Maintenir et développer le commerce de proximité, notamment dans les centres de quartier

Infrastructures et déplacements

- Favoriser le décloisonnement des quartiers, notamment en renforçant les liaisons existantes entre quartiers et/ou en permettant la création de nouvelles liaisons
- Créer un nouveau franchissement de la voie ferrée Châlons-en-Champagne/Sens reliant directement le quartier Chantereigne avec la zone de loisirs et la zone industrielle des Prés-de-Lyon
- Assurer un maillage cohérent du tissu communal, notamment en limitant les voies en impasse dans les nouveaux quartiers
- Continuer à encourager le recours aux modes de déplacements respectueux de l'environnement

Patrimoine et composition urbaine

- Faciliter la requalification et le renouvellement urbain dans les quartiers, en particulier dans le quartier Chantereigne
- Poursuivre la requalification de la zone d'activités des Prés-de-Lyon et des Vignettes
- Organiser l'aménagement de nouveaux espaces à urbaniser
- Encourager la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- Anticiper les évolutions possibles des emprises ferroviaires
- Préserver et valoriser les espaces verts de quartier
- Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable

Paysage

- Affirmer les identités de quartier
- Préserver les qualités paysagères des espaces agricoles (vues ouvertes sur la butte de Montgueux) et de la vallée de Seine (cordon boisé)

- Favoriser le traitement paysager des axes structurants

Milieux naturels et agricoles

- Protéger les espaces agricoles et valoriser les milieux naturels de la vallée de Seine (boisements, zones humides,...)
- Préserver les espaces situés en ZNIEFF

Santé publique

- Préserver la ressource en eau
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques en présence
- Prendre en compte les nuisances sonores générées par les infrastructures de transport

7 LE MILIEU PHYSIQUE

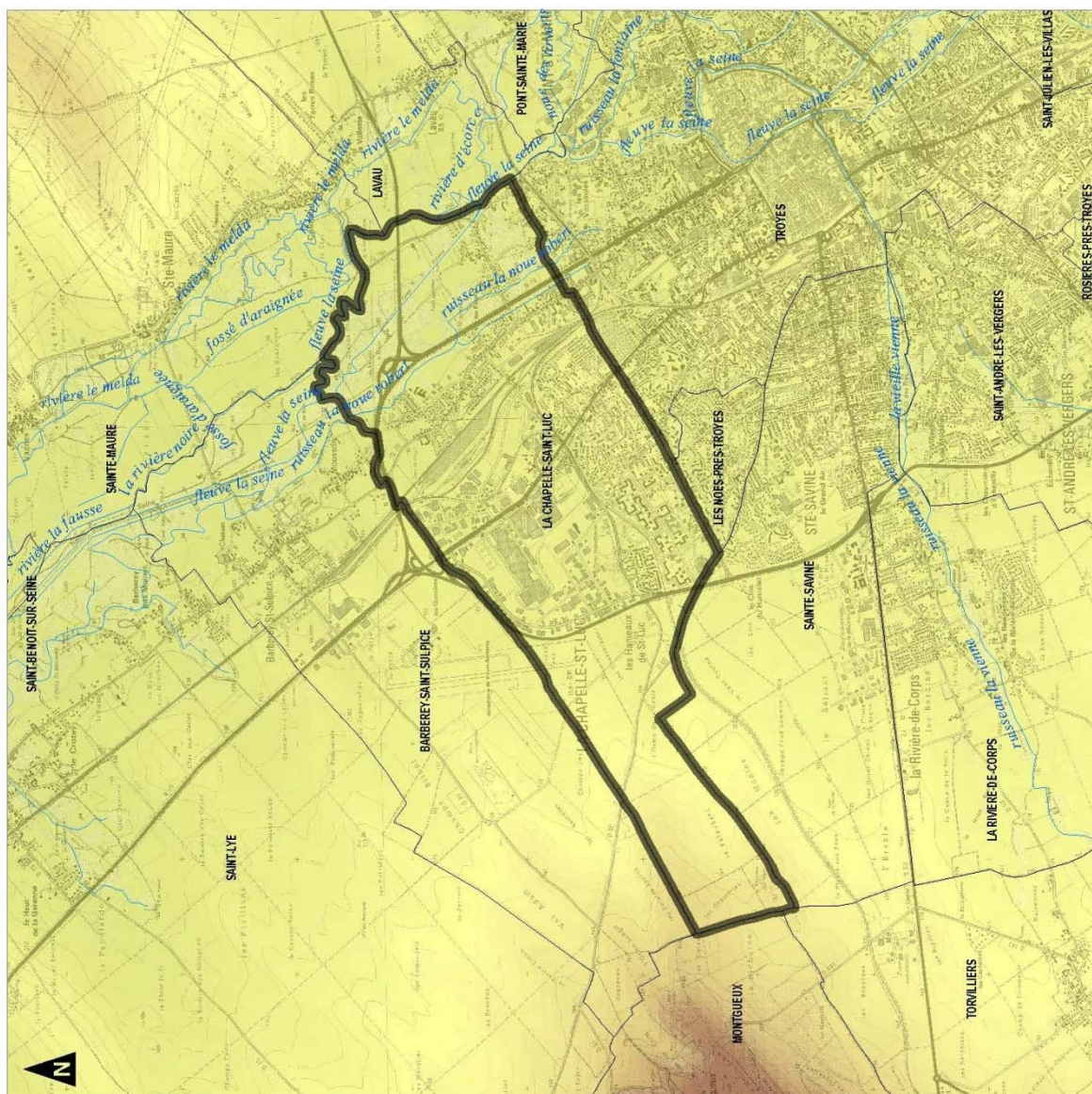
7.1 LE RELIEF

Le finage communal est marqué par un relief en pente douce qui se détend depuis le pied des côtes de Montgueux à l'ouest jusqu'à la vallée de la Seine à l'est.

L'ouest correspond à un territoire à dominante agricole caractérisé par des ondulations de relief et des vues plongeantes sur l'espace urbanisé. C'est dans ce secteur que se trouvent les points les plus élevés de la commune : 161 mètres et 152 mètres d'altitude aux lieux-dits « Les Pointes Saurey » et « La Perrière des Noës ».

Le centre du finage est caractérisé par un relief de plaine sur lequel l'urbanisation s'est développée. Quelques mouvements topographiques marquent les espaces à l'échelle des quartiers.

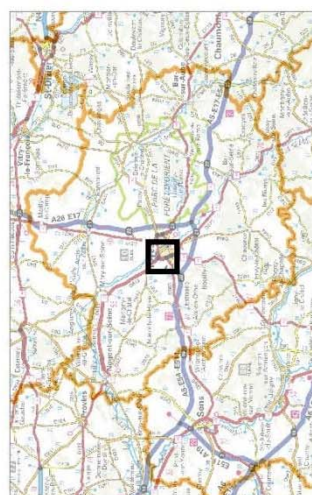
A l'est, le territoire est traversé par le couloir de la vallée de Seine et correspond à la partie naturelle du finage. Assez plane, cette vallée présente une altitude d'environ 100 mètres.



Commune de la Chapelle-Saint-Luc

Plan Local d'Urbanisme

Relief et hydrographie

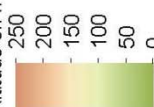


La Chapelle-Saint-Luc

Limites communales

Hydrographie

Altitude en mètre



0 480 960 1440 1920 Mètres

1:50 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014

Source de fond de carte : IGN SCAN 25

Sources de données : BD Carthage, BD Carthage



7.1.1 Géologie, Hydrogéologie et Pédologie

7.1.1.1 Géologie

A l'ouest du finage, les formations géologiques en présence correspondent à des craies du Cénomanien et du Turonien (ère secondaire). A noter également la présence d'alluvions jaunes de Troyes sur les pentes, dépôts issus de l'altération de la craie.

Dans la vallée de Seine, le substrat crayeux est recouvert d'alluvions anciennes composées de graviers calcaires, sables et limons, et d'alluvions modernes composées de limons d'inondation, de sables graveleux, de graviers calcaires, voire de tourbes.

Sur ces formations géologiques se sont développés des sols caractéristiques de la Champagne crayeuse, constitués de rendzines sur craie et de sols bruns calcaires, qui forment d'excellents sols de cultures.

Dans la vallée, il s'agit de sols hydromorphes et de sols légers sur grève, favorisant les zones marécageuses et propices aux pâtures, aux cultures de maïs, de peupliers.

7.1.1.2 Hydrogéologie

Les nappes phréatiques en présence correspondent :

- à la nappe alluviale de la Seine : il s'agit d'une nappe superficielle, située à une faible profondeur, qui présente néanmoins une vulnérabilité modérée aux pollutions grâce à la présence de limons argileux. Son débit est assez important et ses eaux très minéralisées. Ces minéralisations ont toutefois tendance à diminuer en raison d'apports d'eau de la nappe de la craie lorsque les deux nappes entrent en relation.

Cette nappe constitue une ressource importante en eau potable et fait l'objet d'une zone de captages située sur le territoire communal.

- à la nappe de la craie, alimentée par les infiltrations à travers la craie (plutôt par fissures). Il s'agit d'eaux faiblement minéralisées. Cette nappe est très vulnérable du fait de la perméabilité du matériau.

7.1.2 Hydrographie et Hydrologie

Le territoire de La Chapelle Saint-Luc est traversé du sud au nord par un réseau hydrographique assez important, constitué de cours d'eau naturels et d'ouvrages artificiels tels que des canaux. Le réseau se concentre dans la partie est du territoire communal avec :

- en limite de Troyes, la Seine urbaine, qui est rejointe par la Seine rurale (vieille Seine) en provenance de Pont-Ste-Marie et Lavau. Le fleuve forme la limite communale,
- le canal Saint-Etienne,
- des plans d'eau, des étangs (étangs de Fouchy),
- le ruisseau de la Noue Robert,
- un tronçon résiduel du canal de la Haute Seine à l'extrémité nord du finage.

Il est à noter également la présence du ru des Quennetières, qui traverse une partie de la zone industrielle des Prés de Lyon.



7.1.2.1 La Seine

Ce cours d'eau a un statut non domanial jusqu'à Méry-sur-Seine. La police de l'eau et la police de la pêche sont assurées par la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture.

La Seine est gérée par le Grand Troyes.

La largeur moyenne du lit mineur de la Seine est de 15 à 25 mètres. Celle du lit majeur est de 3000 à 4000 mètres. La pente moyenne est faible : 0,2 pour mille, ce qui explique le tracé sinueux du fleuve. Le débit de la Seine est régularisé



par le barrage-réservoir Seine, dont l'objectif est de soutenir les étiages et d'écarter les crues. Parallèlement, des digues, telles que la digue de Fouchy présente à l'est du territoire, assurent un rôle de protection des zones urbanisées vis-à-vis des inondations. Selon le schéma départemental des vocations piscicoles, l'état du lit mineur et du lit majeur est artificialisé ; l'état des berges est pseudo-naturel.

A La Chapelle Saint-Luc, la vallée de Seine correspond à une zone de transition entre la Seine canalisée de l'agglomération troyenne et l'écoulement plus naturel du fleuve en aval présentant méandres et noues qui constituent des zones de refuge ou de frayère. Le peuplement piscicole est cyprino-ésocicole.

7.1.2.2 Le canal Saint-Etienne

Il s'agit d'un cours d'eau artificiel au tracé très rectiligne. Il fut créé au XVII^e siècle dans le but de constituer une dérivation de la Seine permettant de relier directement Fouchy à Barberey-Saint-Sulpice. Il était principalement utilisé pour le flottage.

7.1.2.3 Le canal de la Haute Seine

Ce canal créé sous Napoléon 1^{er} pour rendre la Seine navigable jusqu'à Châtillon, réalisé en partie seulement, a finalement été peu utilisé pour le transport de marchandises. A La Chapelle Saint-Luc, il fut en grande partie busé au tournant des années 1970, de manière à permettre la réalisation de l'avenue Chomedey de Maisonneuve (pénétrante nord), qui relie aujourd'hui la rocade de contournement de l'agglomération au centre-ville de Troyes.

7.1.3 Les Milieux Naturels

7.1.3.1 Protections et inventaires

Concernant les milieux naturels, aucune protection réglementaire n'est recensée sur le territoire communal. Toutefois, le territoire comprend deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) inventoriées par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN). Il s'agit de milieux naturels reconnus pour leur intérêt biologique.

Les fiches descriptives de ces ZNIEFF figurent en annexe du présent diagnostic et sont également consultables sur le site internet de la DIREN Champagne-Ardenne (<http://www.champagne-ardenne.environnement.gouv.fr>).

ZNIEFF de type 2 : Vallée de la Seine de La Chapelle Saint-Luc à Romilly-sur-Seine.

Il s'agit d'une ZNIEFF très vaste, de plus de 7200 ha, recouvrant des milieux alluviaux riches en faune et en flore. Elle comprend cinq ZNIEFF de type 1 regroupant les milieux les plus remarquables et les mieux conservés.

Le site présente une mosaïque de groupements végétaux très intéressants tels que des boisements alluviaux inondables, des boisements marécageux, des prairies inondables, des mégaphorbiaies (prairies à hautes herbes), des magnocariçaies et roselières (milieux humides), et une végétation aquatique des noues, bras morts et plans d'eau.

Les cultures, les peupleraies et dans une moindre mesure les prairies pâturées ou fauchées plus intensives sont également très représentées sur le territoire de la ZNIEFF. Les forêts sont bien représentées mais régressent de plus en plus au profit des peupleraies monospécifiques.

Cette ZNIEFF constitue la seule zone verte dans un environnement dévolu principalement à l'agriculture. Elle est encore en assez bon état, bien que de plus en plus dégradée par la mise en culture des prairies, par les plantations de peupliers et très menacée par la recolonisation forestière des marais et prés abandonnés.

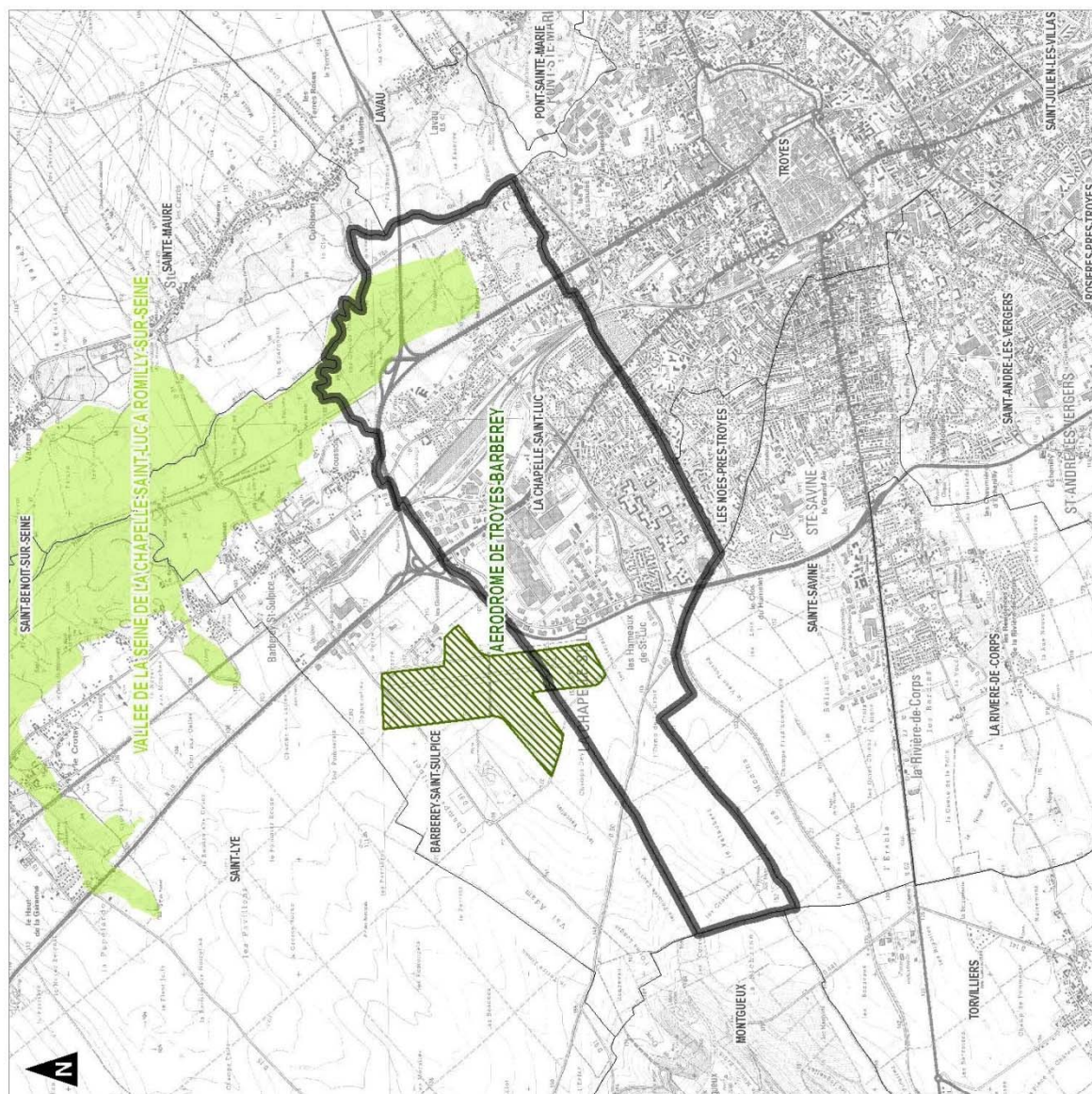
Figurant à l'inventaire de 1987 mis à jour en 2000, une partie de cette ZNIEFF avait préalablement été identifiée dans le cadre des études menées pour l'élaboration du schéma directeur de la région troyenne en tant que zone naturelle présentant un intérêt comparable. Il s'agit de la partie dite de confluence entre la Seine et le canal Saint-Etienne au lieudit les Grands Champs, constituée d'un ensemble de bois humides en amont du Pont de Fonte.

ZNIEFF de type 1 : Aérodrome de Troyes-Barberey.

Cette ZNIEFF a une superficie de 110 ha. Elle est constituée essentiellement par des prairies de fauche de plaine. Au niveau floristique, elle comprend des espèces des prés de fauche et des pelouses calcaires, dont diverses orchidées.

La faune avienne, par son caractère relictuel, confère à la ZNIEFF un intérêt écologique de premier ordre. Parmi les 80 espèces d'oiseaux inventoriées (rapaces, oiseaux migrants, nicheurs,...), quatre espèces inscrites sur la liste rouge des oiseaux menacés de Champagne-Ardenne nichent sur le site (œdicnème criard, cochevis huppé, outarde canepetière, pipit farlouse).

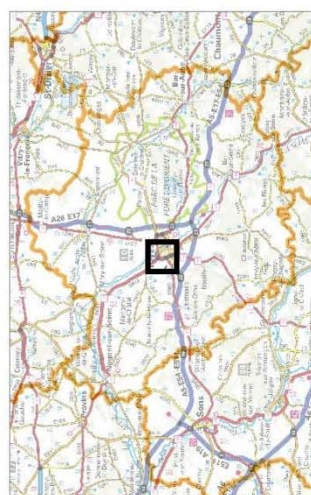
Il s'agit d'une ZNIEFF en bon état.



Commune de la Chapelle-Saint-Luc

Plan Local d'Urbanisme

Inventaires d'espaces naturels



La Chapelle-Saint-Luc

Limites communales

ZNIEFF de type I

ZNIEFF de type II

0 450 900 1 470 1 960
mètres

1:50 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
Réalisation : ENVIRONNEMENT CONSEIL 2014
Sources de données : BD Carthage de l'IGN, INPN-MNH 2013



7.1.3.2 Les milieux en présence

Trois grands ensembles peuvent être distingués sur le territoire communal (voir ci-après) :

- à l'est/nord-est de la pénétrante nord : la vallée de Seine
- au centre : la zone urbanisée
- à l'ouest de la Rocade : la plaine cultivée

La vallée de la Seine

Il s'agit d'un ensemble naturel composé de boisements humides, de peupleraies, de prairies inondables, de champs cultivés, de jardins ouvriers et de quelques plans d'eau.

Les boisements humides sont composés d'aulnes, de saules, de frênes, de chênes et d'une strate arbustive. Ils sont organisés soit sous forme de cordons le long des cours d'eau (Seine en bordure de finage, Noue Robert en frange de tissu, mais aussi le long du canal Saint-Etienne), c'est-à-dire sous forme de ripisylves, soit sous forme de massifs de plus ou moins grande taille.



Les prairies inondables sont constituées par une végétation assez diversifiée (fétuque des prés, pâturin commun, salsifis des prés,...). Elles constituent une zone d'alimentation et de reproduction pour les oiseaux (vanneau huppé, traquet pâle,...). On y trouve aussi des petits mammifères (campagnols, hérissons) et des prédateurs (renard,...). Le développement de peupleraies au sein de ces prairies est à noter.

Les espaces cultivés

La plaine agricole occupe une partie encore importante du finage communal en terme de surface. Toutefois, d'une manière générale, il s'agit d'un milieu pauvre sur le plan de la faune et de la flore. Les milieux-relais (zones de refuge et de reproduction pour la faune) y sont quasi-inexistants (présence de quelques vignes et plantations).



Aux abords de l'aérodrome de Troyes-Barberey se trouve toutefois un secteur enclavé d'environ 20 ha présentant un intérêt particulier au niveau environnemental (ZNIEFF de l'aérodrome). Ce secteur est en effet constitué de prairies de fauche et abrite une faune et une flore plus diversifiée que dans les zones de cultures.

Les zones urbanisées

Les espaces naturels ou ensembles végétaux présents au sein des zones urbanisées peuvent constituer des secteurs ponctuellement intéressants en termes de d'apport et de diversité écologique. Ils peuvent être différenciés de par leur nature et leur localisation principale :

Dans le hameau de Fouchy, ainsi que dans le noyau ancien de la commune, appelé « Chapelle du Bas », l'ambiance végétale est assez marquée. Cette ambiance est essentiellement due à la présence de zones naturelles qui constituent des unités ou des continuités naturelles :

- l'écoulement de la Noue Robert et les boisements associés,
- le parc des étangs de Fouchy,
- les jardins ouvriers, les potagers...

Dans les quartiers dits « Chapelle du Haut », « Chantereigne », et au sein des zones d'activités, il s'agit d'espaces végétalisés et paysagés revêtant un caractère plus artificiel, plus urbain :

- plantations d'alignement le long des voies,
- parc des Prés de Lyon,
- parcs et espaces verts communs des opérations d'aménagement,
- jardins d'ornement...



7.1.3.3 Les Espaces Agricoles

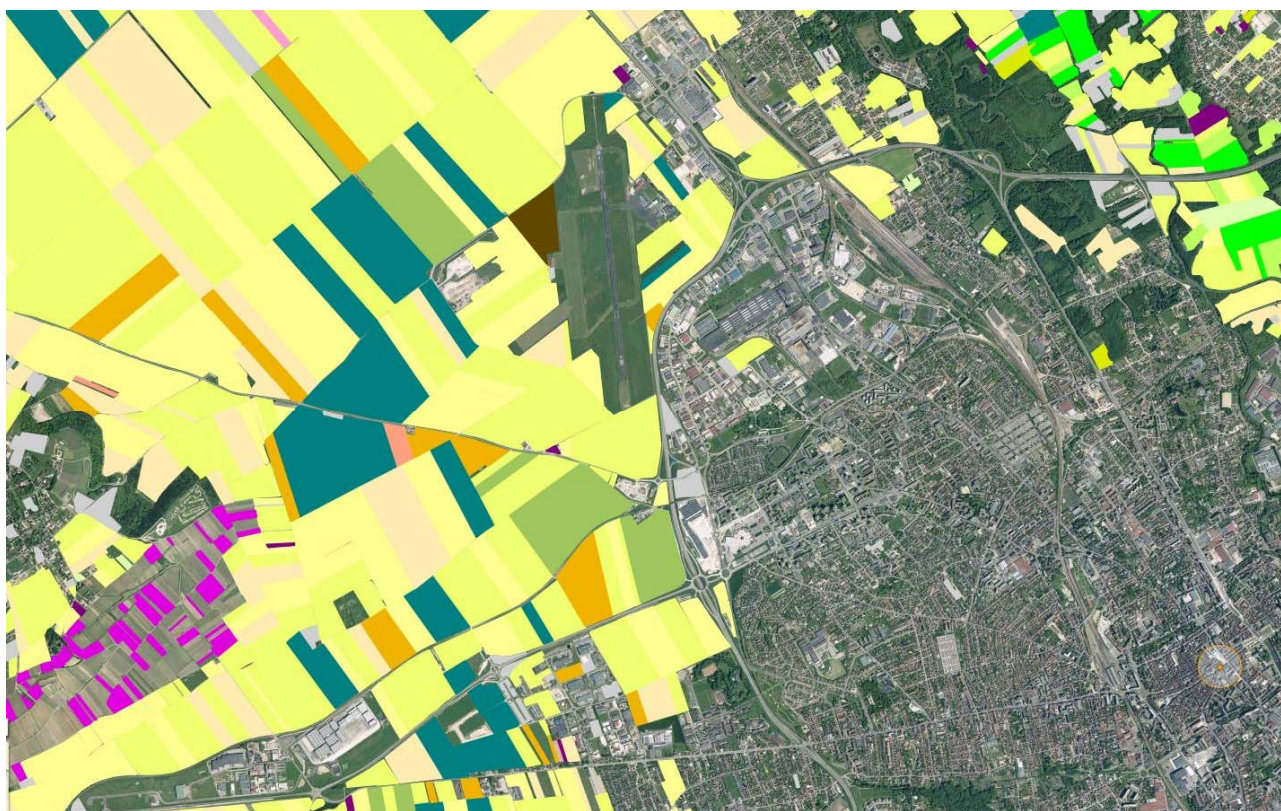
Après la deuxième guerre mondiale, les évolutions mécaniques et chimiques ont transformé la pratique agricole et le paysage de la Champagne, encore assez boisée.

La réorganisation rationnelle du territoire agricole par les remembrements a entraîné des défrichements massifs, a créé un nouveau réseau de chemins ruraux et a transformé les nombreux champs, organisés jadis en lanières, en parcelles carrées ou rectangulaires de grande, voire de très grande dimension. Les évolutions du machinisme agricole et le développement des engrais chimiques, fongicides, insecticides et désherbants, ont transformé, de manière relativement rapide, la Champagne en région céréalière très productive.

Aujourd'hui l'agriculture tient une place stratégique dans l'économie auboise, de par la qualité de ses productions, son niveau élevé de performance et sa capacité à anticiper et à innover. L'Aube appartient aux régions d'agro-industrie et de grande culture mécanisée du Bassin Parisien.

Le territoire agricole de La Chapelle Saint-Luc se caractérise par de vastes parcelles rectangulaires ou en lanières, ainsi que par un réseau de chemins agricoles au quadrillage assez régulier. Le dernier remembrement sur la commune date d'avril 1993.

Malgré la proximité immédiate de l'agglomération troyenne, la surface utilisée pour l'agriculture à La Chapelle Saint-Luc a peu évolué au cours de la dernière décennie (276 ha affectés à l'agriculture, soit 26% du territoire). Le nombre d'exploitants sur la commune est toutefois en diminution depuis 1988.



7.2 LA SANTE PUBLIQUE

7.2.1 L'Eau

La qualité de l'eau distribuée et consommée à La Chapelle Saint-Luc est conforme aux normes en vigueur. Aucun problème de pollution n'est recensé.

L'Agence Régionale de la Santé (ARS) de l'Aube réalise plus de 1800 contrôles de la qualité des eaux d'alimentation chaque année dans les 430 communes du département, ainsi que plus de 220 prélèvements sur les lieux de captage. Ces résultats sont consultables en mairie de chaque commune. Le législateur considère qu'une eau ne présente pas de risque pour la santé lorsqu'elle respecte, pour de nombreux paramètres (PH, coloration, microbiologie, sels minéraux, métaux, substances indésirables, pesticides, etc), des valeurs règlementaires prédéfinies. Ces valeurs sont définies par l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine pris en application des articles R1321-2, R1321-3, R 1321-7 et R1321-8 du code de la santé publique.

Il convient également de préciser que le captage en eau potable du hameau de Fouchy fait partie des 100 captages prioritaires nationaux définis dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. A ce titre, des mesures de protection supplémentaires aux abords dudit captage sont susceptibles d'être prises dans les années à venir.

7.2.2 L'Air

7.2.2.1 Climatologie

A l'échelon local, les données météorologiques disponibles proviennent de la station METEOFRANCE de Troyes-Barbery. Ces données correspondent de manière générale au climat de la région troyenne, océanique, avec des influences continentales.

Les vents dominants sont des vents d'ouest et de sud-ouest.

Les températures sont douces, avec des moyennes annuelles qui varient entre 9°C et 10,5°C (la moyenne des températures les plus basses est de 2,5°C, la moyenne des températures les plus élevées est de 18,8°C).

Les précipitations s'élèvent à 650 mm d'eau par an, et se répartissent sur environ 150 jours. Ce sont les plus faibles du département.

Toutefois, à l'échelle mondiale, le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'évolution des climats) établit les faits avérés suivants :

- La température moyenne globale a augmentée d'environ 0,6° à la surface de la terre,
- Les concentrations en CO₂ dans l'atmosphère ont atteint des niveaux jamais enregistrés.

Les pays industrialisés ont signé et ratifié le protocole de Kyoto qui fixe un objectif international de réduction des émissions des gaz à effet de serre (GES). Pour 2008-2012, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 5,5 % par rapport à leur niveau de 1990. Pour l'Europe, cet objectif se traduit par une baisse de 8%.

Le gouvernement français a lancé en juillet 2004 le Plan Climat 2004-2012, qui définit les actions nationales de réduction des gaz à effets de serre. Il décline des mesures dans tous les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne et au travers des Plans climats Territoriaux, et incite les collectivités à s'engager dans une telle démarche.

La recommandation n° 23 est la suivante : « viser, de la part des collectivités locales, (...) »

l'élaboration d'une véritable stratégie locale exprimée dans des Plans Climat Territoriaux se traduisant par :

- L'intégration des dimensions énergétique et climatique dans les documents et politiques d'urbanisme de planification (SCOT, PLU, PLH,...) ainsi que dans les documents et politiques d'urbanisme opérationnels (zones d'activités, opérations de renouvellement urbain) ;
- La maîtrise de l'étalement urbain pour réduire les consommations d'énergie ».

Pour ce faire, il s'agit de définir des objectifs et de mettre en œuvre des actions au niveau d'une région, d'un département ou d'une agglomération.

Dans ce cadre, il est à noter que la Communauté d'Agglomération du Grand Troyes s'est engagée en 2007 dans la réalisation d'un Plan Climat Energie Territorial. Les orientations choisies pourront nécessiter l'intégration de mesures particulières dans les documents d'urbanisme.

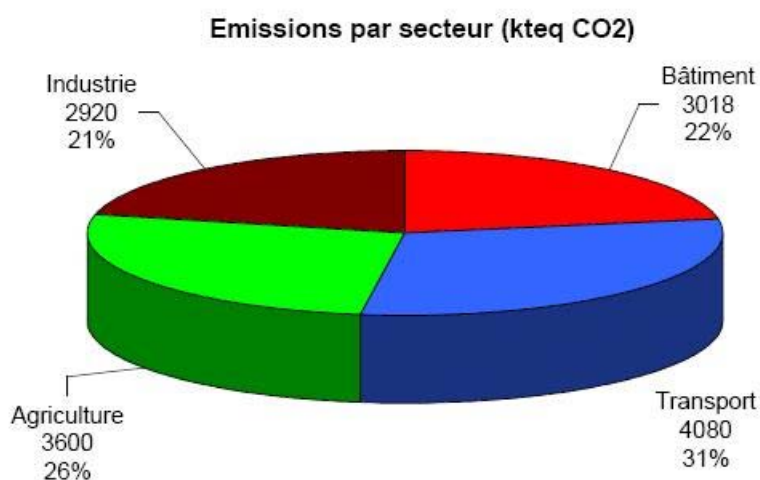
7.2.2.2 Qualité de l'air

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 reconnaît à chacun le droit de respirer un air de qualité et d'être informé sur la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement.

Pour ce faire, en juin 1998 a été créée l'Association Régionale pour la Surveillance de la Qualité de l'Air en Champagne-Ardenne, devenue en 2000 ATMO Champagne-Ardenne. Un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (P.R.Q.A.) a été approuvé en mai 2002. Ses orientations sont destinées à maintenir et à améliorer la qualité de l'air dans la région.

Les inventaires de l'émission des polluants utilisés par ATMO Champagne-Ardenne sont issus de l'étroite collaboration entre 6 AASQA (association agréée de surveillance de la qualité de l'air) centrées autour du Bassin parisien. Ils ont conduit à la création de plateforme de cartographies et de prévisions ESMERALDA. Dans chaque maille de 1km² ont été recherchés et quantifiées toutes les sources d'activités susceptibles d'émettre des substances polluantes dans l'air, qu'il s'agisse de sources fixes ou mobiles.

En Champagne-Ardenne, les émissions de CO₂ se répartissent à part égale entre 4 sources : résidentiel, déplacements, industrie et agriculture. Les émissions de l'agriculture sont liées à la fabrication des intrants (pesticides, engrais...) et aux émissions d'élevage (bovins principalement).



Il est à noter qu'ATMO Champagne-Ardenne peut extraire de façon plus fine pour chaque secteur la contribution des différentes sources spécifiques.

Dans le département de l'Aube sont présentes deux installations nucléaires (la centrale de Nogent-sur-Seine, le centre de stockage de déchets radioactifs de Soulaines-d'Huy). Concernant ces installations, des prélèvements sont réalisés en permanence afin de contrôler la qualité de l'air.

Dans l'agglomération troyenne, trois stations permettent de mesurer la qualité de l'air. Celle-ci est estimée globalement bonne. Plus de 80% des jours avaient un bon indice en 2004 et 2005. Durant le dernier trimestre 2006, la qualité de l'air a été aussi globalement bonne, en raison d'une météorologie favorable à une bonne dispersion des polluants (pluies, vents modéré). Des pics d'ozone ponctuels apparaissent généralement à partir du printemps jusqu'en septembre, sans toutefois dépasser les seuils d'information et de recommandation. Les valeurs élevées, relevées dès les premiers beaux jours, sont fortement liées aux activités humaines (transports et industries). Une montée d'ozone en ville se traduit par des teneurs encore plus élevées en périphérie et en zone rurale, générée par ces polluants urbains en migration.

Dans l'agglomération troyenne, en septembre 2006, la qualité de l'air a été moyenne 3-4 jours due à des concentrations plus élevées en ozone lors de journées ensoleillées. Les températures moyennes exceptionnellement élevées pour la saison à l'automne 2006 ont aussi participé à une amélioration de la qualité de l'air du fait de l'utilisation restreinte du chauffage, se traduisant par une baisse des émissions de polluants.

A La Chapelle Saint-Luc, des mesures sont également prises par les entreprises qui émettent des rejets polluants susceptibles d'altérer la qualité de l'air. Il s'agit pour ces entreprises de diminuer leurs rejets polluants : Kléber (rejets de NOx - oxydes d'azote - et de Composés Organiques Volatiles), Michelin et Lafarge Plâtres (rejets de COV).

7.3 LES NUISANCES

7.3.1 Les nuisances sonores

Les nuisances sonores sur la commune sont liées aux infrastructures de transports terrestres et aériennes.

Certaines voies ont été classées bruyantes par l'arrêté du 30 mai 1996 en application de la loi Bruit du 31 décembre 1992. Les arrêtés préfectoraux du 20 février 2012 définissent cinq catégories de voies ainsi que des largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des infrastructures concernées.

Sur le territoire de la commune, sont classés bruyantes :

- la voie ferrée Paris-Bâle (catégorie 1),
- la rocade / RN210 (catégorie 2),
- la RN319, la rue du Général Sarrail, l'avenue Jean Jaurès, le boulevard de l'Ouest, la rue Jules Ferry, la rue Teilhard de Chardin (catégorie 4),
- l'avenue Aristide Briand, l'avenue Jean Moulin, la RN2019 / pénétrante nord, la rue Colbert, la rue Descartes, la rue Jean Monet (catégorie 5).

Dans les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voies, les constructeurs doivent respecter pour leur habitation les normes d'isolation acoustique définies par la législation en vigueur.

Outre les nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres, il est également à relever l'existence de nuisances sonores dues à la proximité de l'aérodrome de Troyes-Barberey (nuisances liées essentiellement à l'activité loisirs de l'aérodrome).

Le territoire communal est en partie soumis au Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs relatif à l'aérodrome (zones A, B et C). Ce Plan est annexé au P.L.U.

D'autres nuisances sonores ponctuelles, liées à la présence de certaines activités sur le territoire, sont également à signaler.

7.3.2 Les nuisances olfactives

Des nuisances olfactives ponctuelles, liées à la présence de certaines activités économiques (usines de fabrication de pneumatiques,...), sont relevées sur la commune.

En outre, quelques nuisances ponctuelles se présentant sous la forme de poussières en suspension dans l'air, peuvent être signalées.

7.3.3 Les Risques Naturels et Technologiques

7.3.3.1 Les risques naturels

- Les risques d'inondation

Les risques d'inondation sur la commune sont liés aux crues de la Seine. Le territoire communal est soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'agglomération troyenne approuvé par arrêté préfectoral le 16 juillet 2001 et modifié par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2009. Ledit P.P.R.I. s'impose en tant que servitude d'utilité publique et est actuellement en révision.

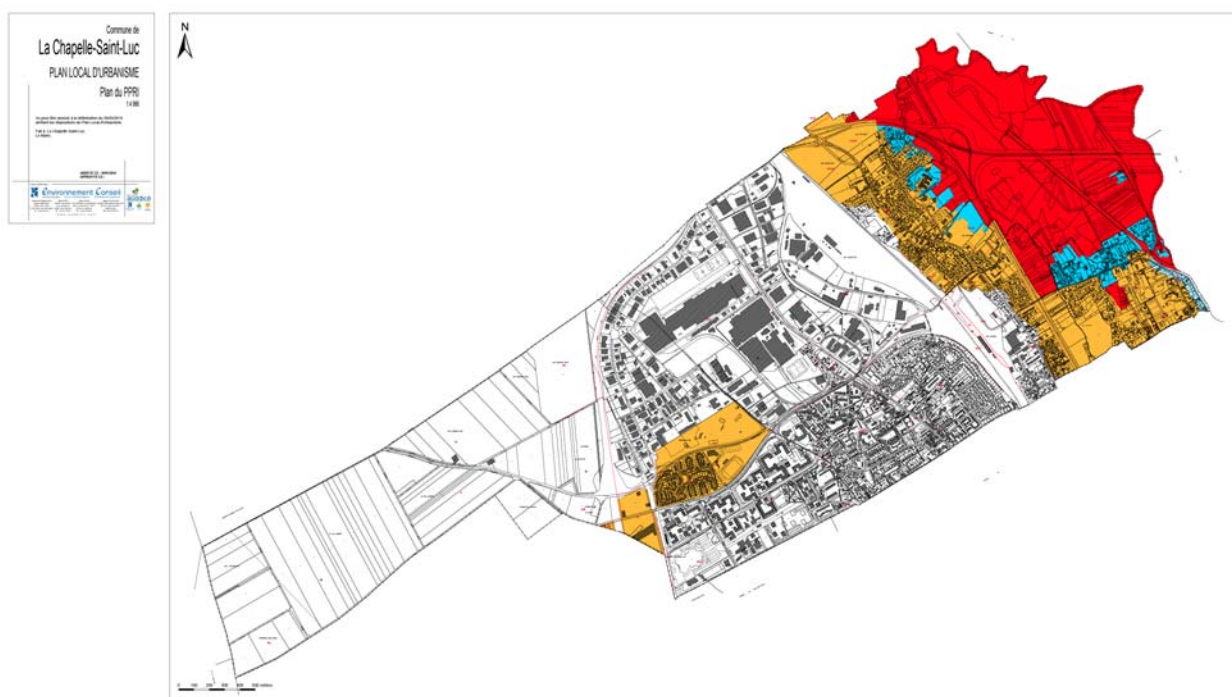
Les objectifs de gestion des zones inondables sont les suivants : interdire les nouvelles implantations dans les zones les plus dangereuses, préserver les capacités de stockage et d'écoulement des crues, sauvegarder l'équilibre et la qualité des milieux naturels.

A ces fins, le P.P.R.I. prévoit deux types de zones : une zone rouge dite inconstructible, et une zone bleue constructible sous conditions. Le règlement du P.P.R.I. précise les prescriptions

associées à chaque zone et édicte des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Les zones à risque devront être localisées sur le règlement graphique du P.L.U. et des règles de protection pourront être édictées pour les constructions situées dans les secteurs concernés. En outre, il existe en dehors du P.P.R.I. d'autres secteurs où le risque d'inondation est également présent sous la forme de remontées de nappe phréatique ou de ruissellement. Ces secteurs doivent eux-aussi être repérés sur le règlement graphique, et des règles de protection pourront également être édictées pour les constructions situées dans lesdits secteurs. A noter le rôle des bassins de rétention le long de la Rocade dans la diminution de ces risques d'inondation ponctuels. Toutefois, les remontées de nappe de 2013 ont fait émerger le besoin d'adapter les bassins et les ouvrages d'écoulement sous la pénétrante.

Les dernières inondations reconnues comme catastrophes naturelles sur la commune datent de 1983 et 1999 (débordements de cours d'eau, ruissellements, coulées de boue).

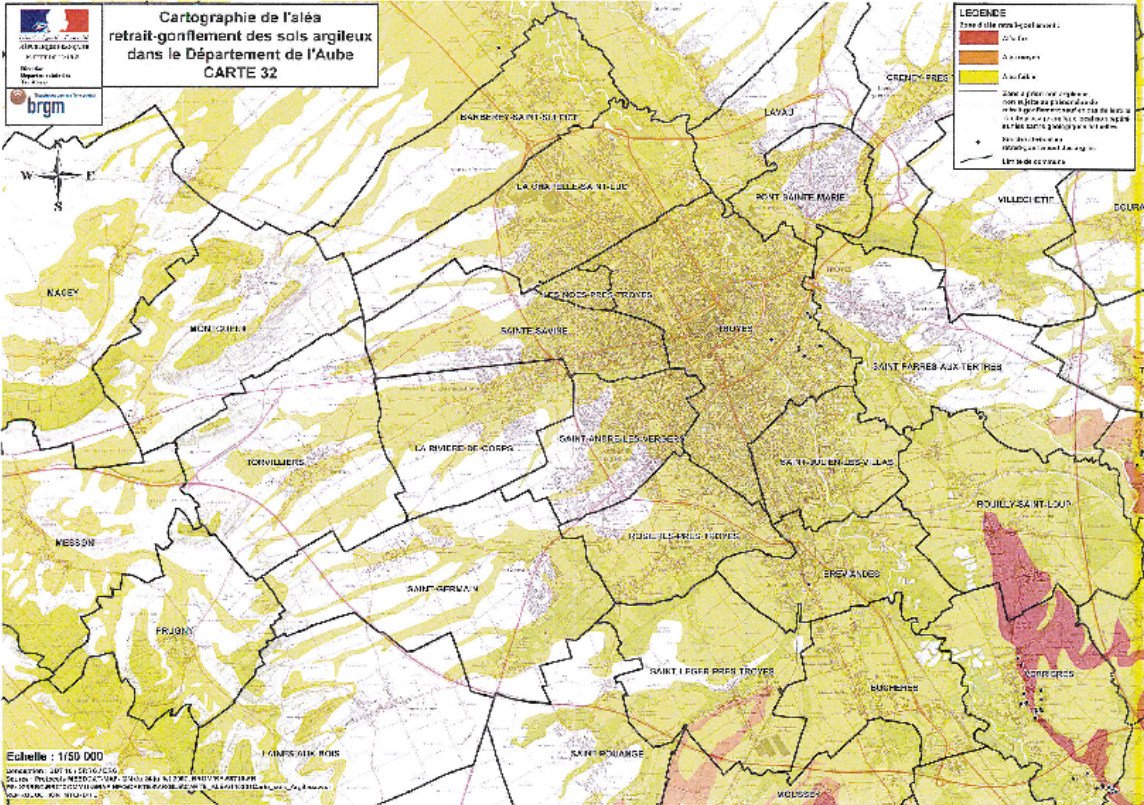


Il est à noter l'existence d'une étude Seine conduite par Hydratec en 2014.

Par ailleurs, suite aux inondations par remontées de nappe de 2013 ont conduit à un arrêté préfectoral portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle le 20 juin 2013.

- Les risques de mouvements de terrain liés à des retraits-gonflements des argiles

Le territoire communal est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles », lequel est répertorié sur le site du BRGM (bureau de recherches géologiques et minières) comme un aléa faible. Le site internet www.argiles.fr permet de consulter non seulement cette cartographie mais également des explications du phénomène et des recommandations par rapport aux constructions.



7.3.3.2 Les risques technologiques (source : Dossier

Les risques industriels

En matière de risques industriels, il est à noter que la commune compte de nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement, dont plusieurs soumises à autorisation. Certaines de ces installations peuvent présenter des risques à prendre en compte dans le P.L.U.

Quelques risques relatifs à la pollution des sols existent au sein des zones industrielles. Plusieurs sites ou sols pollués (ou potentiellement pollués) sont identifiés dans la base de données nationale BASOL comme sites appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Il s'agit de :

- Benetton France (usine textile ayant cessé son activité en 2000 ; pollutions importantes ; protocole de réhabilitation du site - traitement des sols et de la nappe - en cours),
- C.P.E. (stockage d'hydrocarbures ne faisant pas état de trace de pollution mais soumis à surveillance régulière),
- Mefro Roues France (usine de production de roues en acier ; traitement des sources de pollution réalisé suite à la surveillance du site),
- S.N.C.F. (comblement de trous d'obus par des résidus ; traces légères de pollution ; surveillance régulière du site),
- TD Distribution (activité de stockage de carburants et de vente à domicile).

Les risques de rupture de barrage

En matière de risques technologiques, il est également à noter le risque de rupture du barrage réservoir Seine. Toutefois, à ce jour, aucun évènement pouvant faire craindre un risque

de rupture de cet ouvrage n'est survenu. Le risque de rupture de ce barrage a une probabilité extrêmement faible, et cet ouvrage est surveillé en permanence.

Les risques liés au transport de matières dangereuses

En matière de risques, il convient également de signaler que le territoire chapelain est concerné par le transport de matières dangereuses. Ces transports sont effectués sur les infrastructures suivantes : RD619, voie ferrée Paris-Bâle, gazoduc.

7.4 LES RESEAUX

7.4.1 Eau potable

Les ressources proviennent d'un champ captant situé sur le territoire communal, à Fouchy. 6 puits de captage sont localisés Chemin de l'Hospice et une station de pompage est située le long de la pénétrante nord. La station de pompage refoule l'eau prélevée dans les puits de captage (débit de 20 000 m³ par jour) jusqu'au château d'eau qui se situe rue Roger Salengro. L'eau est ensuite distribuée :

- soit par Véolia. pour les zones d'habitation ;
- soit par la Compagnie Générale des Eaux pour les zones industrielles.

Il existe une interconnexion avec le réseau de la ville de Troyes.

La consommation journalière moyenne d'élève à 5000 m².

Mis à part quelques bâtiments destinés à l'activité agricole (hangars,...) situés au sein des espaces cultivés, le réseau d'eau potable de la commune dessert l'ensemble des constructions présentes sur le territoire.

Le champ captant fait l'objet de périmètres de protection officiellement approuvés par arrêté préfectoral du 26 mars 1990.

La défense contre les incendies sur la commune est assurée par 135 poteaux ou bornes anti-incendie. Ces équipements sont tous conformes aux normes en vigueur.

Pour permettre une intervention efficace des sapeurs-pompiers en cas d'incendie, d'accident ou de toute autre opération, il convient de respecter les prescriptions indiquées en annexe à la fin du présent rapport.

Concernant les prélèvements d'eau effectués sur la commune, ceux-ci doivent satisfaire aux dispositions prévues par les arrêtés du 11 septembre 2003 portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 fixant les prescriptions générales applicables « aux prélèvements soumis à autorisation », « aux prélèvements soumis à déclaration », « aux sondage, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain soumis à déclaration » au titre des articles L214.1 à L214.6 du code de l'environnement et relevant des rubriques 1.1.0, 1.1.1, 2.1.0, 2.1.1 ou 4.3.0 de la nomenclature annexée au décret n°93-743 du 29 mars 1993 modifié par décret n°2003-868 du 11 septembre 2003. Il est également à préciser, que dans le cas où ces prélèvements seraient destinés à l'alimentation en eau potable, des distances d'implantation par rapport à des activités « contaminantes » ont été définies au niveau de l'article 3 de l'arrêté mentionné ci-dessus. Pour un usage alimentaire, ce type de prélèvement relève des dispositions du code de la santé publique (articles R1321-6 et R1321-7).

7.4.2 Assainissement

7.4.2.1 Eaux usées

La commune est desservie par le réseau d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Grand Troyes, réalisé en système séparatif. Toutefois, dans le centre-ville de la commune subsistent quelques réseaux de type unitaire. Ceux-ci sont progressivement remplacés par un système séparatif.

Huit postes de refoulement transfèrent les eaux usées de la commune vers la station d'épuration communautaire située à Barberey-Saint-Sulpice.

Il s'agit d'une station d'une capacité de 300 000 équivalents-habitants. Elle fait actuellement l'objet de travaux de mise aux normes (fin des travaux prévue courant 2007).

En juin 2004, le Grand Troyes a engagé la réalisation du zonage d'assainissement sur l'ensemble des communes de l'agglomération en vue de définir les zones d'assainissement collectif et non collectif. Ce document a été approuvé le 26 décembre 2006 et doit être annexé au P.L.U. D'après ce zonage, une grande partie du territoire communal est classée en zone d'assainissement collectif. Seuls quelques secteurs isolés relèvent de l'assainissement individuel.

7.4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont évacuées vers les déversoirs d'orage, pour être ensuite rejetées vers le ru des Quennetières et vers le ruisseau de la Noue Robert.

7.4.3 Le Traitement des Déchets

La collecte des déchets ménagers est assurée pour la commune par un prestataire. Le traitement est assuré par le Syndicat Départemental d'Élimination des Déchets de l'Aube (S.D.E.D.A.).

Les déchets ménagers sont collectés deux à trois fois par semaine pour les zones d'habitat et une fois par semaine pour les zones industrielles. Ils font l'objet d'un transfert au centre des Ecrevolles, puis sont enfouis au centre de stockage des déchets ultimes de Montreuil-sur-Barse.

Par ailleurs, la commune a mis en place un tri sélectif de ses déchets, effectif sur l'ensemble du territoire depuis 2002.

Les matériaux recyclables corps creux (plastiques, emballages,...) sont collectés une fois par semaine et triés/valorisés au centre « Tri Val'Aube » installé sur la commune.

Les déchets de verre, de papier/journaux, de textile, font l'objet d'apports volontaires dans des conteneurs répartis sur l'ensemble du territoire communal. Les conteneurs pour les déchets textiles sont gérés par une association familiale.

Les déchets verts sont destinés au compostage.

Il est également à noter, sur le territoire de la commune, la présence de l'une des quatre déchetteries gérées par le Grand Troyes.

8 LE PATRIMOINE

8.1 HISTOIRE

L'origine de la ville de La Chapelle Saint-Luc est ancienne ; il en est fait mention pour la première fois en 1147. Le noyau ancien de la commune se situe autour de l'église St-Luc et du hameau de Fouchy.

A la fin du XIX^{ème} siècle, La Chapelle Saint-Luc, qui était encore un village rural peuplé de paysans, d'artisans et de maraîchers, va devenir une commune industrielle et voir sa population croître fortement : 402 habitants en 1872, 938 en 1906, 1188 en 1921 et 2250 en 1936.

Le développement économique et démographique de la commune, à la fin du XIX^{ème} siècle, est intimement lié à l'implantation concomitante de deux équipements majeurs causée par la création des lignes de chemin de fer Troyes-Montereau et Paris-Chaumont : d'une part, c'est en 1883 que la Grande Malterie de Champagne s'implante sur le territoire communal, à proximité des voies de triage. D'autre part, en 1893, est installé à La Chapelle Saint-Luc, un grand dépôt ferroviaire (ateliers des Chemins de Fer de l'Est : triage et dépôts annexes de la gare de Troyes). La population compte alors une majorité de familles de cheminots.

Sous les effets cumulatifs du développement de ces équipements et de l'expansion de la commune de Troyes, La Chapelle Saint-Luc va voir sa population augmenter, devenant rapidement la deuxième commune de l'agglomération.

Mais la seconde guerre mondiale va mettre un frein à l'expansion économique et démographique en causant d'importants dommages sur la commune : une grande partie des immeubles est détruite par les bombardements alliés. Ces derniers font également disparaître le dépôt ferroviaire et sa rotonde en mai 1944, en raison de son importance stratégique. En outre, la Malterie est fortement endommagée en 1944 et 1945, mais poursuivra son activité jusqu'en 1976-1977.

A la Libération, La Chapelle Saint-Luc, comme nombre de communes de l'Hexagone, doit avant tout faire face à une carence importante de logements.

Dans les années 1950-1960, un nouveau centre de la commune voit alors le jour : la « Nouvelle Chapelle » ou « Chapelle du Haut », située à l'ouest des voies ferrées. En 1954 l'hôtel de ville est construit dans ce secteur.

Mais c'est en 1963 que la commune entreprend de grands projets urbanistiques en matière de logement. De nombreuses constructions à usage d'habitat collectif sont ainsi implantées sur le territoire communal, notamment dans le quartier Chantereigne, tandis que des zones pavillonnaires sont créées dans d'autres parties de la commune. Parallèlement à la création de ces quartiers, sont construits les équipements communaux (écoles,...). En 1976, le quartier Chantereigne regroupe plus de la moitié des chapelains.

La préoccupation d'après-guerre de construire de nouveaux logements s'est accompagnée de la nécessité de reprendre l'activité économique. La commune favorise alors l'implantation de deux entreprises importantes, Kléber et Michelin, puis le développement et l'aménagement de deux zones industrielles, les « Vignettes » et les « Prés de Lyon ».

A partir de 1978 une politique sociale de la ville (Habitat et Vie Sociale, puis Développement Social des Quartiers) est mise en œuvre. Cette politique s'accompagne par la suite d'opérations de requalification, de renouvellement et de dynamisation des quartiers dans le cadre des programmes dits « Z.F.U. » (Zone Franche Urbaine), puis « A.N.R.U. » (Agence Nationale de Renouvellement Urbain).

La logique du développement urbain s'est donc réalisée de l'est vers l'ouest, que ce soit en matière de quartiers résidentiels ou d'espaces dédiés à l'activité économique.



La logique du développement urbain

8.2 LES EDIFICES ET LE PETIT PATRIMOINE

La commune compte plusieurs édifices patrimoniaux témoignant de son histoire rurale et industrielle.

8.2.1 L'église Saint-Luc

Cette église date du XVI^e siècle et présente un style gothique flamboyant. Elle a été classée monument historique le 4 juillet 1907 et génère depuis lors un périmètre de protection à ses abords.



8.2.2 L'église du Sacré Cœur

Cette église datant des années 1950 est typique de la Reconstruction. Elle n'est ni classée monument historique, ni inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



8.2.3 L'hôtel de ville

Cet édifice présente une architecture de type « Reconstruction ». Il a été construit en 1954.



8.2.4 Le patrimoine industriel

Plusieurs bâtiments témoignant de l'histoire industrielle de la commune sont à souligner (*Source : recensement service régional de l'inventaire –DRAC*) :

- La Malterie de Champagne
- Fondée en 1883, ce bâtiment patrimonial est typique des édifices industriels de la fin du XIXe siècle : structure en béton, présence de bois, de moellons, d'éléments de décor en brique, de toits à longs pans. Elle a été acquise par la commune en 1995. Une partie du bâtiment appartient toujours à la Ville et a été aménagée en musée (le musée de la Malterie). L'autre partie de la Malterie a été réhabilitée par un organisme de l'habitat en logements d'habitation.
- un vestige d'une usine à gaz, 36 avenue Aristide Briand, 1882, briques ;
- un atelier (usine de blanchiment Bersin), 40 avenue Aristide Briand, 1935, structure métallique ;
- un entrepôt (atelier de fabrication pour usine de pâtes alimentaires), 27 rue Jules Ferry, 1950, structure béton, toiture en sheds.



8.2.5 Le petit patrimoine local

En matière de petit patrimoine local, la commune comprend :

- un ancien pigeonnier, entre les n°13 et 14 rue Marcel Jaffret ;
- un calvaire, rue Jules Ferry au droit du n°50 ;
- plusieurs monuments aux morts (cimetière) ;
- plusieurs bâtiments traditionnels champenois (notamment la ferme Bodié et le pavillon Bodié) ;
- un pavillon de chasse et un pigeonnier situés rue Jules Ferry.

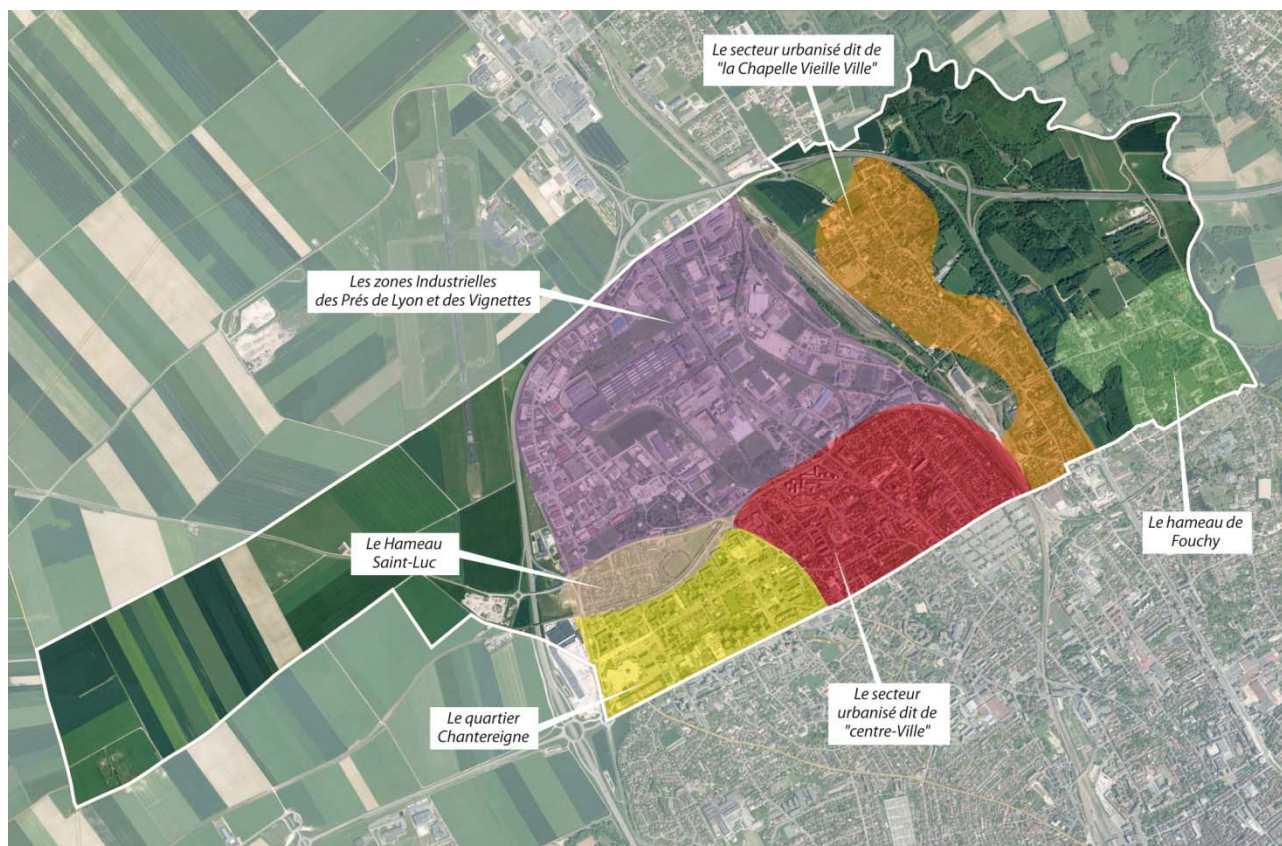


9 LA COMPOSITION URBAINE

9.1 LA MORPHOLOGIE URBAINE

9.1.1 Les sites d'implantation du bâti et la trame viaire

A La Chapelle Saint-Luc, les unités urbaines sont facilement lisibles dans l'espace, et les identités de quartiers assez marquées.



Les deux noyaux originels de la commune se situent autour de l'église St-Luc et du hameau de Fouchy.

Le hameau de Fouchy, est un secteur urbanisé enserré entre la pénétrante nord à l'ouest, une voie ferrée au sud (sur le territoire de Troyes) et la Seine à l'est. Ce secteur s'est d'abord développé en cordon le long de l'avenue Aristide Briand, de la RD78a (reliant Fouchy à Culoison), et le long des rues Georges Merle et Condorcet. Il s'est ensuite urbanisé sous la forme d'opérations d'aménagement (lotissements) ou de constructions isolées de part et d'autre de voies en impasse ou en boucle (parfois privées) qui sont venues se greffer aux voies principales.



Le second noyau originel de la commune s'est développé près de l'église St-Luc, le long de la rue Jules Ferry. Au XIXème siècle, ce secteur s'est peu à peu urbanisé en cordon vers le sud (implantation de la Grande Malterie de Champagne), toujours le long de la rue Jules Ferry. Plus récemment, des opérations récentes d'habitat individuel ou collectif, organisées de part et d'autre de voies en impasse ou en boucle, sont venues progressivement compléter l'urbanisation existante. L'ensemble de ce secteur, compris entre les emprises ferroviaires, la pénétrante nord et la rocade, est aujourd'hui dénommé « Chapelle du Bas » ou « Chapelle Vieille Ville » par les habitants.



Dans les années 1950-1960, un nouveau centre de la commune voit le jour, à l'ouest des voies ferrées : la « Nouvelle Chapelle », appelée également « Chapelle du Haut » ou « Centre ville ». Ce secteur est délimité par les voies ferrées au nord et à l'est, la rue Sarraill au sud, et l'avenue Jean Jaurès à l'ouest (au-delà de laquelle s'étend le quartier Chantereigne).



Ce secteur comprenait déjà quelques constructions traditionnelles champenoises réparties de part et d'autre de l'avenue Salengro, dans sa partie sud, ainsi que le parc d'artillerie, converti en habitat. Quelques constructions de type faubourg le long de la rue Veuve Bénard Bodié (à l'est de Salengro) datent également d'avant la reconstruction.

Le bâti issu de la Reconstruction (années 1950) s'est implanté dans la partie située à l'ouest de l'avenue Salengro, complété dans les années 1960 par des opérations d'habitat collectif (quartier Mermoz) ou pavillonnaires.

Plus récemment, ont été réalisées dans ce quartier central des opérations d'aménagement très identifiées (habitat pavillonnaire) datant des années 1970 et 1980, notamment à l'est de l'avenue Salengro.

Hormis le cœur de ville, assez facilement identifiable car regroupant les principaux équipements et services publics de la commune ainsi que des commerces, le quartier Centre-Ville présente, d'une manière générale, des difficultés de repérage et de lisibilité liées au manque de hiérarchisation des voies. Du fait d'un maillage important de ce quartier, sa structuration en îlots apparaît bien marquée.

A partir de 1963, le quartier Chantereigne est construit à La Chapelle Saint-Luc. Ce quartier, délimité par l'avenue Jean Jaurès à l'est, la rue Sarraill au sud, le boulevard de l'Ouest à l'ouest et une voie ferrée au nord, est caractérisé par la prédominance d'un habitat collectif de type « grands ensembles ». La perception de la ville y est différente des autres quartiers de la commune. Cette impression est causée notamment par l'utilisation d'une architecture

monumentale et par la disparition du front urbain traditionnel de part et d'autre des rues. Le contour des îlots est souvent difficilement identifiable.



Dans la partie nord du quartier se trouve un secteur constitué majoritairement par des barres assez longues, alors qu'au sud se trouve un secteur où prédomine un ensemble de tours (rue Sarraill notamment).

L'est est composé d'un tissu d'habitat mixte constitué d'un habitat de type individuel moyennement dense, d'un habitat collectif de type « barres » moins imposant que dans le nord du quartier, et de garages.

Le quartier comprend également des bâtiments commerciaux et de nombreux équipements scolaires ou administratifs.

Le bâti, assez lâche et discontinu, est organisé le long des voies, de manière orthogonale. La trame viaire du quartier se soucie peu de la trame viaire existante alentours. Le quartier compte de nombreuses impasses ou places destinées au stationnement. En 1999, environ 7500 habitants ont été recensés dans le quartier Chantereigne, soit plus de la moitié de la population communale.

Dès les années 1950-1960 une vaste zone d'activités s'est également développée sur la commune. Cette zone d'activités, qui comprend la zone industrielle des Vignettes et la zone industrielle des Prés de Lyon, est délimitée à l'est par les emprises ferroviaires, au nord et à l'ouest par la rocade, et au sud par la rue Neckarbischofsheim.

Une voie structurante traverse cette zone d'activités : l'avenue du Président Coty / RN319. Elle départage la Z.I. des Prés de Lyon (à l'ouest) et celle des Vignettes (à l'est). Un réseau de voies secondaires dessert l'ensemble de la zone. La perte de repères au sein des voies secondaires est à noter.



Bien que constituée par une majorité d'établissements économiques, cette zone comprend également quelques constructions d'habitat individuel semi-groupées (le long des rues Bizet/d'Orléans).

Le tissu de cette zone est lâche et discontinu. L'emprise des usines Kléber et Michelin/Mefro est très importante par rapport à l'ensemble de la zone.

En matière de site d'implantation du bâti, il est enfin à signaler l'existence d'un quartier datant de la fin des années 1970, constitué uniquement par de l'habitat pavillonnaire groupé : le quartier dit « Hameau Saint-Luc ». Ce quartier est délimité par la rue Neckarbischofsheim au nord et une voie ferrée au sud. Il ne comprend qu'une seule entrée et semble, en conséquence, isolé du reste du tissu urbain de la commune, tourné sur lui-même. La trame viaire est organisée par des voies en boucle et de nombreuses impasses « en raquette ».



9.1.2 Les espaces publics

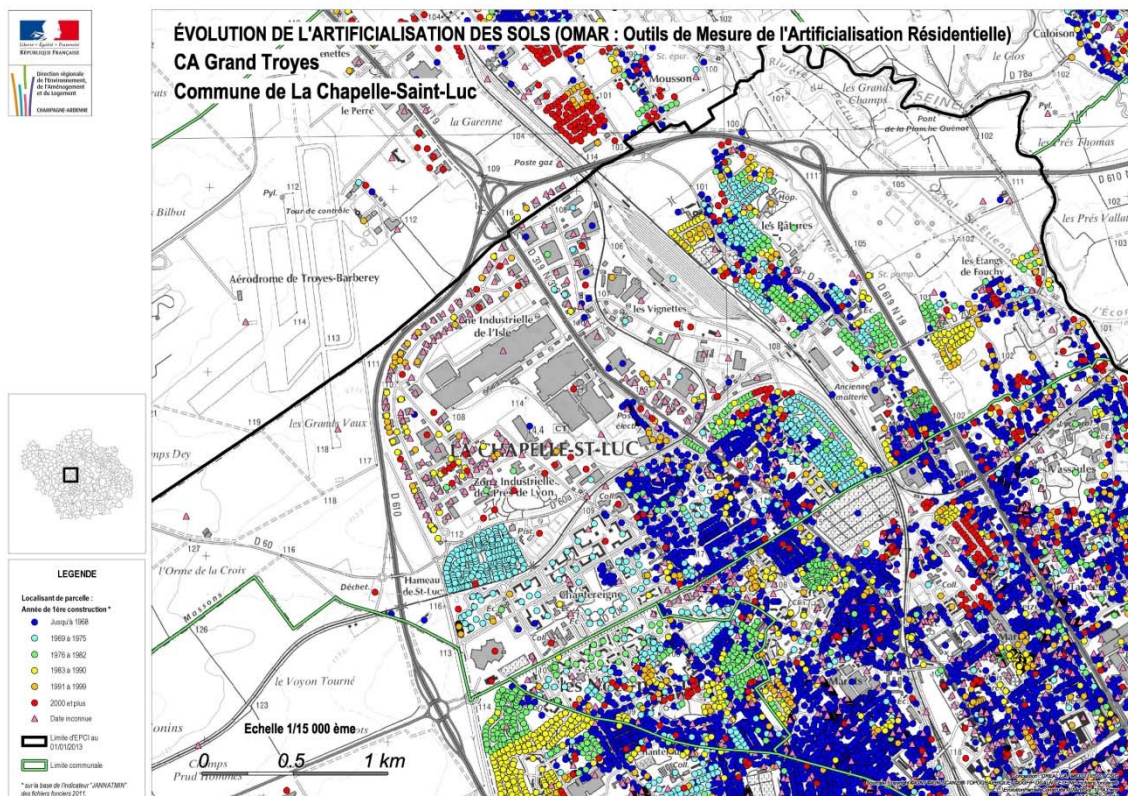
Des espaces publics sont présents dans chaque quartier sous forme de parcs, d'espaces verts, de places publiques, et de squares (dans les lotissements et cœurs d'îlots).

A Fouchy, le Parc des Etangs a un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération. C'est un lieu de promenade comprenant une aire de jeux, ainsi qu'un parc floral et animalier.

Dans le quartier Chantereigne, le mail Guy Mollet (réservé aux piétons), orienté est-ouest, constitue un espace public structurant.

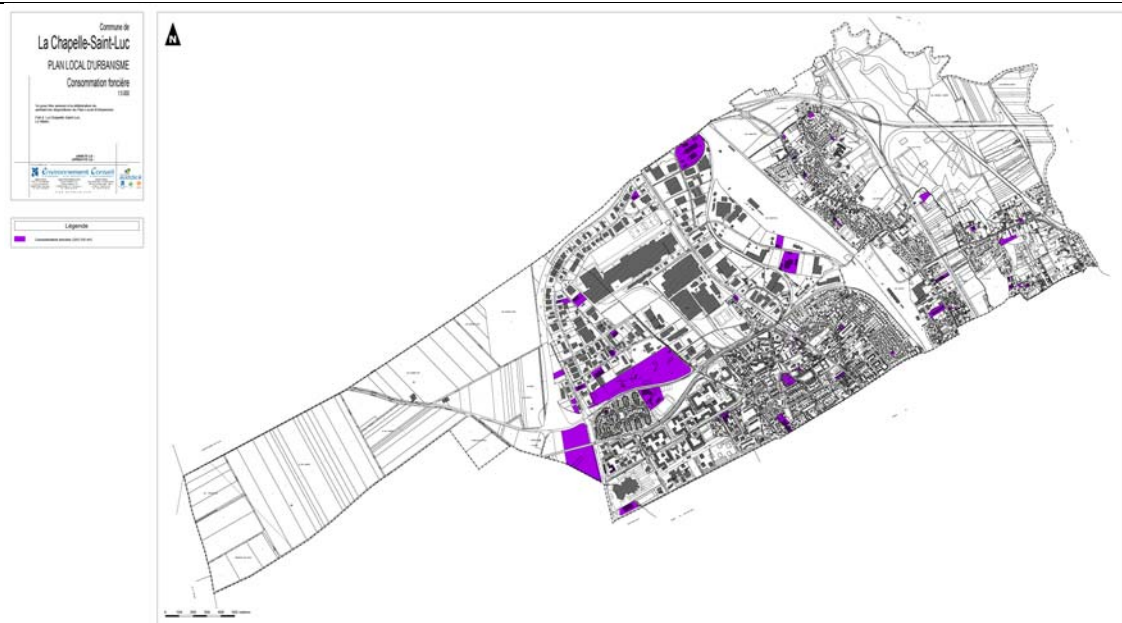
Au sein de la zone d'activités, il est à déplorer un espace réservé aux piétons souvent insuffisant et peu mis en valeur.

9.1.3 La consommation foncière



La carte ci-dessus permet de visuellement clairement les phases d'urbanisation qui se sont effectuées successivement par projet d'aménagement d'ensemble aboutissant à la situation actuelle d'une commune très sectorisée : hameau Saint-Luc, quartier Chantereigne, les Hâtées, les Pâtures, Fouchy, la zone industrielle...

La carte ci-dessous précise la consommation foncière observées ces 10 dernières années. Elle s'élève à environ 30 hectares répondant quasi-exclusivement à des installations d'entreprises industrielles, artisanales ou commerciales.



9.2 LE TISSU URBAIN ET L'ARCHITECTURE DU BATI

La commune de La Chapelle Saint-Luc présente un tissu urbain très diversifié selon les quartiers.

9.2.1 Le tissu ancien et les constructions traditionnelles

Les constructions anciennes sont implantées, d'une manière générale, sur des parcelles de grande taille, à l'alignement de la voie, et parfois en limite séparative. Toutefois, ce tissu ne crée pas un front bâti continu. En effet, il s'agit souvent de bâtiments organisés en « U » autour d'une cour centrale, ce qui est caractéristique des fermes traditionnelles champenoises. Le linéaire de rue est néanmoins déterminé visuellement par la présence de clôtures pleines minérales, de hauteur souvent importante.

Le tissu ancien est surtout présent dans les secteurs originels du développement de La Chapelle Saint-Luc.

Les constructions traditionnelles présentent une architecture typique de la Champagne rurale :

- volumes allongés importants,
- toitures à deux pans et croupes ou demi-croupes,
- pente de toiture voisine de 45 degrés,
- lucarnes,
- toitures à basse goutte,
- utilisation de matériaux traditionnels : pan de bois, brique, craie, tuile terre cuite plate.



9.2.2 Le tissu et les constructions du début du XXème siècle

Il s'agit d'un tissu de faubourg, constitué essentiellement par des constructions de type « maisons ouvrières ». Les constructions sont généralement implantées sur des parcelles étroites, souvent organisées en lanières. Les constructions présentent un léger retrait par rapport à la voie, mais sont implantées en limite séparative.

On le retrouve sur l'ensemble des zones urbanisées de Fouchy au quartier Centre-Ville, en passant par La Chapelle Vieille Ville.



Les constructions du début du XXème siècle présentent une architecture de type « faubourg » / « maison ouvrière » :

- utilisation de la pierre, de la brique et parfois même de la céramique, en éléments décoratifs (au niveau de l'encadrement des ouvertures, des cheminées,...)
- toiture à deux pans, parfois quatre
- présence fréquente de pignon sur rue
- clôtures ajourées de type grilles sur mur-bahut de faible hauteur
- hauteur maximale : R+1+combles.

9.2.3 Le tissu et le bâti de la Reconstruction

Situé principalement dans le quartier Centre-Ville, ce tissu est constitué d'un parcellaire régulier accueillant de l'habitat individuel parfois accolé et implanté à l'alignement de la voie. Des immeubles collectifs, ainsi que des bâtiments publics sont également présents au sein de ce tissu. Les bâtiments de la Reconstruction sont constitués principalement de pierre de taille assemblée avec des joints creux. Leur toiture, composée de tuiles mécaniques ou d'ardoises, possède souvent 4 pans (les constructions d'habitat individuel comprennent plutôt deux pans). Les ouvertures sont carrées ou plus hautes que larges. Les volumes sont relativement allongés. Les constructions d'habitat collectif comportent plusieurs niveaux (R+3 en moyenne).



9.2.4 Le tissu récent et les constructions pavillonnaires

Ce tissu d'habitat individuel s'est développé sur l'ensemble du territoire urbanisé à partir des années 1970, majoritairement sous forme d'opérations d'aménagement (lotissements,...). Les parcelles sont régulières et plutôt de taille moyenne. Les constructions sont implantées en milieu de parcelle ou sur une limite séparative. Le retrait par rapport à la voie est quasi-systématique.

Dans le quartier « Hameau Saint-Luc », la densité de constructions est plus importante que dans les autres secteurs pavillonnaires de la commune. En effet, il s'agit d'un quartier constitué uniquement par de l'habitat groupé. Les parcelles sont de très petite superficie, organisées parfois en lanières. Les constructions sont accolées et présentent un léger recul par rapport aux voies.

D'une manière générale, les constructions récentes pavillonnaires sont constituées d'un rez-de-chaussée+combles sur sous-sol, et présentent des formes assez simples. Les volumes et les tons (tons des murs et des couvertures) sont variables. La toiture est généralement à deux pans. Les clôtures sont composées d'éléments sur murs-bahut de faible hauteur, souvent doublées de haies offrant peu de perméabilité visuelle.



Au sein du quartier « Hameau Saint-Luc », il est à noter une uniformité des constructions au niveau des formes et des tons, entraînant une perte de repères et de lisibilité des espaces.



9.2.5 Le tissu et les constructions d'habitat collectif

L'habitat collectif est présent dans les quartiers de la Chapelle Vieille Ville, du Centre-Ville et Chantereigne. Il se présente généralement sous la forme d'un groupe de constructions organisées orthogonalement sur une parcelle assez étendue. Les bâtiments sont, dans la majorité des cas, implantés en retrait par rapport aux voies et limites séparatives.

Dans le quartier Chantereigne, il s'agit d'un habitat collectif de type « grands ensembles ». Le nord de ce quartier est constitué par des barres serpentine assez longues implantées orthogonalement

(forme en « L », en « U » ou en « W ») sur des parcelles de très grande taille. Au sud du quartier prédominent des tours (rue Sarraill notamment), implantées au milieu de parcelles de tailles variables. Dans ce quartier, l'échelle monumentale des bâtiments et les caractéristiques d'implantation de ceux-ci (discontinuité du bâti,...) créent une perception différente de la ville (perte de repères,...).

Au sein de la Chapelle Vieille Ville et du Centre-Ville, l'architecture des constructions d'habitat collectif est variable. Toutefois, d'une manière générale, ces constructions comprennent une toiture terrasse, des façades peu ornementées, une implantation orthogonale et orientée, des matériaux de la construction industrialisée.



Dans le quartier Chantereigne, les barres présentent des volumes importants et des hauteurs variant de R+3 à R+5. Les tours, quant à elles, ont une hauteur moyenne de R+10. D'une manière générale, l'architecture de ces bâtiments est assez monotone.



9.2.6 Le tissu et les constructions d'activité

Le tissu d'activités est constitué par des parcelles de taille moyenne à l'ouest et au sud ouest de la zone industrielle des Prés de Lyon. Sur le reste de la zone industrielle des Prés de Lyon et sur l'ensemble de la zone industrielle des Vignettes, les parcelles sont de grande voire de très grande taille (Kléber, Michelin,...).

La taille des constructions est, de manière générale, proportionnelle à la taille de la parcelle sur laquelle elles sont implantées. Le bâti est implanté en milieu de parcelle.

L'architecture des constructions d'activités varie en fonction de la nature de l'activité. Ainsi, les constructions d'industrie lourde comportent des volumes et des hauteurs très importants. Ces bâtiments ont un traitement végétal assez pauvre.

De manière générale, hormis les constructions d'hôtellerie-restauration, les constructions d'activités présentent une architecture très épurée : bardages métalliques sur l'ensemble des façades, formes « cubiques », toiture-terrasse, murs aveugles, peu de décrochements de façade, peu d'éléments architecturaux venant rompre la monotonie des bâtiments. En outre, ces constructions sont peu végétalisées.

10 LE PAYSAGE

10.1 LES UNITES PAYSAGERES, LES SEQUENCES

Le paysage communal est celui d'un profil urbain fermé sur plaine agricole. Il est marqué par les mouvements topographiques, la présence des axes de communication, l'unité agricole de référence.

Il se scinde en 7 grandes unités. Les caractéristiques paysagères de chacune de ces grandes unités sont décrites sur la carte ci-après :

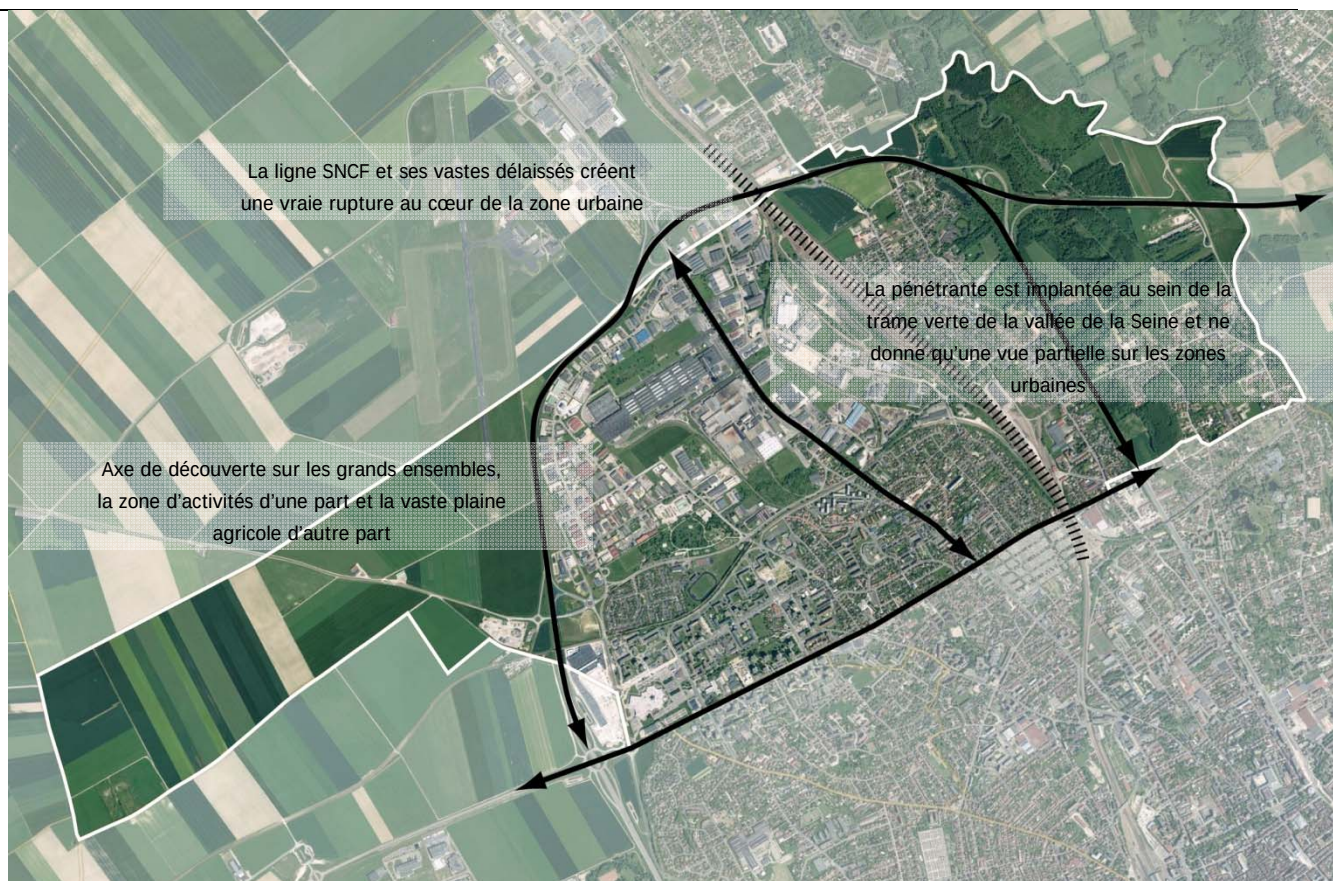
D'une manière générale, les paysages identifiés apparaissent fortement séquencés et présentent des éléments marquants traduisant leurs spécificités. Le paysage de La Chapelle Saint-Luc peut être regardé comme sept paysages différenciés.



10.2 LES LOGIQUES DE DECOUVERTE

La grande particularité du paysage chapelain est liée à la présence des axes d'échelle communautaire. L'effet direct de leur présence est celui d'une ceinture bitumée. Il donne un paysage urbain clos, contenu. La découverte du paysage interne de la commune est rendue peu évidente compte tenu de la présence de ces axes d'échelle communautaire qui ont une incidence directe sur les logiques de parcours.

Les logiques de découvertes liées aux parcours, au rôle des axes donnant à voir le(s) paysage(s) chapelain(s), sont exposées ci-dessous :



Parallèlement à ces axes de découverte routiers, la présence de voies ferrées et l'importance des emprises dédiées à l'activité ferroviaire sur la commune peuvent être soulignées. Il s'agit en effet d'espaces hors d'échelle, mais internes au territoire. Leur effet direct est la forte structuration des espaces mais aussi la constitution d'obstacles dans la traverse des zones urbanisées, qui pose la question des franchissements, discrets et limités en nombre. Quelques points (pont de la rue des Nozeaux) offrent des vues longues et structurantes mais qui ne sont pas données à voir à partir des axes traversants.

10.3 LA NATURE, LES ESPACES VERTS, LES PLANTATIONS

Sur le plan des jardins, des parcs et des lignes de plantation, la commune possède un patrimoine d'espaces verts développé entre les années 1970 et 2000. La commune bénéficie d'ailleurs du label « ville fleurie – quatre fleurs ». On ne peut toutefois pas parler d'une structure végétale forte ou de la présence d'un urbanisme végétal permettant l'émergence d'une identité paysagère spécifique.

Des coupures, des points noirs et des ruptures d'échelle en matière d'espaces végétaux constituent les principales problématiques.

10.4 SYNTHÈSE

Le territoire chapelain présente de réelles qualités paysagères et urbaines liées à la présence d'ensembles bâtis typés. Il s'agit d'une succession d'ambiances souvent intimes, tournées sur elles-mêmes.

Les espaces verts urbains et les espaces de nature sont réels. Ils poursuivent la logique de quartier (la Seine et les trous d'eau à Fouchy, les espaces de front agricole à la Chapelle Vieille Ville, les espaces patrimoniaux dans le Centre-Ville, les espaces verts en îlots dans le reste du tissu).

En matière de paysage, plusieurs faiblesses peuvent toutefois être soulignées :

- les voies structurantes ne permettent pas une réelle découverte de la commune,
- les unités de quartiers ne facilitent pas l'émergence d'une identité chapelaine en matière de paysage ; il n'existe pas une armature végétale (l'urbanisme végétal) pouvant aider à « comprendre la ville », à lire le paysage communal.

Partie 2 : Justifications du PADD, de la délimitation du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 LES GRANDS OBJECTIFS DU PLU

La commune a décidé, suite à une délibération en Conseil Municipal en date du **20 juin 2014**, la **révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan local d'Urbanisme**.

Dans la délibération, le Conseil Municipal a notamment fixé des objectifs généraux :

- Maîtriser l'urbanisation et l'étalement urbain tout en répondant aux besoins communaux en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements collectifs,
- Assurer un développement harmonieux et durable de la ville,
- Assurer une bonne intégration des nouveaux espaces urbanisés dans l'ensemble du tissu urbain existant,
- Valoriser les zones d'activités économiques,
- Améliorer les circulations, favoriser les circulations douces,
- Préserver le patrimoine naturel ainsi que les paysages,
- Promouvoir un environnement et un cadre de vie de qualité,
- Prendre en compte les risques naturels notamment le risque d'inondation.

2 UNE DEMARCHE PARTICIPATIVE

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins, et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec des personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire communal (population, Etat, Conseil Général, Chambres Consulaires, SCOT...).

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la **concertation avec la population** permettant de sensibiliser les habitants sur les enjeux liés à l'élaboration du PLU : affichages en mairie, publication de plusieurs articles dans les bulletins municipaux, 3 réunions publiques d'information à la population sous forme de réunions de quartier mise à la disposition en mairie d'un registre de concertation ouvert à la population.

Les réunions de travail ont permis d'associer les **personnes publiques associées** et services de l'Etat, comme la DDT, le Conseil Général, la Chambre d'Agriculture, le SCOT...

3 LES ORIENTATIONS DU PADD

Les grandes orientations du PLU de La Chapelle-Saint-Luc sont identifiées dans le PADD et ont fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal du 17 février 2015.

3.1 LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

Orientation n°1 : Assurer un développement démographique et retrouver 15 000 habitants

- Reconquérir les dents creuses, afin de prioriser le développement sur des zones déjà équipées en terme de voies et réseaux.
- Ralentir le desserrement de la population en attirant principalement les familles. Cet objectif est très important en vue de rééquilibrer la structure de la population et de maîtriser le desserrement de la population qui impose un nombre important de logements afin de simplement conserver le même nombre d'habitants.
- Urbaniser les secteurs « les Hatées » et « les Pâtures », les Vignettes et les terrains « ERDF », sous forme d'aménagement d'ensemble afin d'atteindre l'objectif de 15 000 habitants, niveau que la commune a déjà connue et pour lequel sont structurés les équipements publics.
- Conforter le hameau de Fouchy, pour y permettre quelques aménagements mais en respect du caractère villageois du secteur auquel s'ajoute les contraintes liées à la zone inondable.

Orientation n°2 : Assurer un équilibre dans l'offre de logements

- Finaliser la restructuration du quartier Chantereigne. Projet majeur pour la commune, cette requalification qui se traduit par de nombreuses démolitions a pour objectif de réorganiser l'urbanisme communal et accompagner une évolution de la structure sociale de la population dont l'homogénéité peut poser problème à long terme.
- Promouvoir l'accession à la propriété en proposant des maisons de villes, maisons mitoyennes, pavillons dans les nouvelles zones d'urbanisation afin de diversifier l'offre de logement et répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel.
- Encourager la densification des zones urbaines, pour s'inscrire dans le contexte d'une meilleure économie du foncier.
- Assurer une bonne répartition géographique de l'offre de logements. En effet, si un meilleur équilibre de l'offre est un objectif sa répartition géographique en est un aussi car la spécialisation de certains quartiers est source de dysfonctionnement urbain.

Orientation n°3 : Encourager l'installation de nouvelles activités économiques sur le territoire

- Permettre l'implantation de commerces et services de proximité au cœur des zones urbaines afin d'assurer une mixité urbaine et renforcer l'attractivité

communale.

- Renforcer la notion de cœur de ville qui fait aujourd'hui défaut au regard de l'influence de la centralité troyenne.
- Reconquérir les emprises ferroviaires qui offre un potentiel majeur en plein cœur du territoire et qui est source de fractionnement.
- Encourager l'implantation d'activités industrielles et artisanales puisque l'attractivité territoriale repose également sur l'offre d'emploi locale.
- Poursuivre le développement de l'offre commerciale, afin de répondre aux besoins directs des habitants du territoire.
- Renforcer les équipements publics, là encore comme pour les commerces afin de répondre aux besoins de la population.
- Préserver l'activité agricole, puisqu'une large partie du territoire est encore occupée par l'activité agricole et qu'elle doit à ce titre être préservée pour assurer la pérennité des exploitations communales ou voisines.
- Finaliser le déploiement du haut-débit, la desserte numérique étant aujourd'hui un critère d'attractivité pour les nouveaux habitants.
- Encourager les activités de sports et loisirs nécessaires pour répondre aux besoins des habitants.

Orientation n°4 : Valoriser l'image de la ville ;

- Prendre en compte les différentes caractéristiques urbaines et architecturales représentées dans l'agglomération et permettre une évolution cohérente. En effet, afin de répondre aux évolutions liées au développement durable, à l'efficacité énergétique, le règlement du PLU doit s'adapter.
- Permettre une adaptation et une évolution du bâti dans les zones urbaines existantes potentiellement inondables, notamment concernant le secteur de Fouchy particulièrement concerné par ce double enjeu.
- Préserver le patrimoine local pour bien mettre en valeur l'existant pour bien lier le passé avec le développement futur.
- Poursuivre la requalification des entrées de ville et des principales voies de communication, enjeu particulièrement important pour une ville située en entrée d'agglomération et à ce titre concernée par plusieurs voies pénétrantes.
- Encourager les nouvelles techniques de construction pour faciliter le respect des nouvelles normes.

Orientation n°5 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés et inciter à l'usage d'autres modes de déplacement

- Privilégier un développement de l'urbanisation dans la ville centre pour maintenir une proximité entre lieu de résidence, équipements publics et services.
- Renforcer le réseau de voies douces pour favoriser les déplacements à l'échelle de l'agglomération.

-
- Assurer le franchissement des principaux obstacles, sources de fractionnement au sein de la zone urbaine.
 - Développer et diversifier l'offre de stationnement, enjeu important à une époque où de nombreux ménages possède au moins de 2 voitures.
 - Créer des bouclages avec le tissu urbain existant dans les nouvelles zones qui seront aménagées pour éviter un isolement des quartiers et faciliter une bonne communication au sein du territoire.
 - Promouvoir les sentiers de randonnées afin de valoriser la partie naturelle du territoire à travers la Trame Verte et Bleue réfléchi à l'échelle de l'agglomération.

3.2 ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Orientation n°1 : Intégrer au projet de territoire la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques

- Participer à la définition de la trame verte et bleue en préservant et valorisant une armature agricole, forestière et naturelle garante de biodiversité et de dynamique écologique autant que de la qualité du cadre de vie et de l'attractivité touristique, qu'il s'agisse :
- Des milieux naturels à enjeux identifiés (comme réservoirs de biodiversité faune/flore), ainsi que des corridors ou couloirs écologiques constituant des axes de déplacements de la faune :
 - La couverture boisée la plus significative (grandes masses, ripisylves,...) ;
 - Le réseau hydrographique (dans son état naturel) : Seine, Noue Robert ;
 - Les zones humides fonctionnelles et/ou reconnues d'intérêt écologique.
- Des **espaces naturels plus "ordinaires"** (pour leur rôle complémentaire), y compris en zones urbanisées :
 - Espaces agricoles (et leur maillage prairial), en lien avec les espaces naturels.
 - Réseau de fossés à ciel ouvert de la zone agricole
 - Haies, bosquets, pré-vergers...
 - Parcs urbains, jardins familiaux...
- Conforter l'existence et le fonctionnement de ces espaces non urbanisés en les valorisant et en les associant à d'autres finalités : amélioration du cadre de vie, attractivité et pratiques d'activités récréatives, protection des ressources naturelles (exploitations agricoles ou forestières).

Orientation n°2 : Affirmer la protection des milieux naturels reconnus

- Éviter toute incidence négative sur l'état des milieux afin de conserver notamment la valeur de la partie Ouest, vallée de la Seine, du territoire.
- Assurer la préservation des espaces concernés par des inventaires scientifiques de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) qui constitue une réserve de biodiversité.

Orientation n°3 : Protéger les milieux aquatiques et zones humides des vallées

- Protéger les milieux aquatiques et zones humides des vallées en cohérence avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie et en accord avec la préservation des continuités écologiques ;
- Prendre en compte le caractère inondable de la vallée de la Seine à travers notamment la prise en compte des zones soumises au risque inondation, pour protéger les habitants de ces risques naturels.

- Préserver la ressource en eau et gérer les rejets, tant en terme quantitatif que qualitatif pour répondre à l'évolution de la commune.

Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et nuisances

- Protéger les biens et les habitants face aux risques naturels ou technologiques, compte-tenu de l'importance de la zone industrielle et des activités qui s'y développent.
- Limiter l'implantation de nouvelles populations dans les zones de bruits, qu'elles soient liées aux infrastructures routières ou aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

3.3 OBJECTIFS CHIFFRES FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain et cohérentes face au contexte local

- Redéfinir et adapter les zones d'extension futures destinées à l'habitat en fonction du contexte démographique local, en conservant les surfaces prévues à l'urbanisation dans le précédent document. L'objectif est ainsi de ne pas prévoir de nouvelles zones destinées à l'urbanisation voire même restituer quelques zones à la zone naturelle au regard des enjeux environnementaux identifiés par des analyses plus fines.
- Maintenir l'offre de zones constructibles à vocation d'habitat à 30 hectares, afin de répondre à une première phase de développement vers l'objectif des 15 000 habitants.
- Maintenir en l'état les zones d'activités en permettant une densification de ces zones par un allègement des règles.

Orientation n°2 : Maintenir une limite claire avec les zones agricoles

- Limiter l'urbanisation au-delà du boulevard de l'Ouest qui constitue actuellement une limite claire que la commune souhaite maintenir pour les prochaines années.
- Rétrocéder au milieu naturel des zones périphériques pour concentrer le développement sur des secteurs présentant le moins d'impact possible sur les espaces naturels.

Le tableau ci-dessus détaille les besoins associés à cet objectif de 15 000 habitants. Au-delà de l'objectif démographique, l'enjeu pour la commune est de rééquilibrer le parc de logements, aujourd'hui très largement dominé par le parc locatif et social. Dans ce cadre, il est nécessaire de travailler sur des densités plus faibles pour proposer des logements individuels, individuels groupés ou petits collectifs.

		Recensements population			Evolution de la population selon 4 scénarii							
		1990	1999	2011	Population stable	Hausse de la population						
						0 %	6 %	12 %	18 %			
LA PRISE EN COMPTE DU DESSEREMENT DES MENAGES												
A	Nombre d'habitants	15815	14442	12716	12716	13479	14242	15005				
B	Résidences principales occupées	5450	5415	5385								
C	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune	2,90	2,70	2,35	2,30							
F	Besoin en logements strictement lié au desserement des ménages pour stabiliser du nombre d'habitants = (A / C) - B				144							
LE BESOIN LIE A LA REOCCUPATION DES LOGEMENTS VACANTS												
E	Nombre de logements vacants		411	326								
F	Part des logements vacants en %	0,00%	7,05%	5,71%								
G	Nombre de résidences principales occupées en 2030	= A / C			5529	5860	6192	6524				
H	Part des logements vacants en 2030	5% = 5% x (F + H)			293	309	326	342				
I	Nombre de logements vacants à réoccuper d'ici 2030				33	17	0	-16				
J	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = (A / C) - B + J				110	459	807	1155				
K	Logements potentiels dans la partie actuellement urbanisée (= logements considérés dans les dites "dents creuses")				30							
L	Nombre de logements accordés participant à atteindre l'objectif (base de référence au 01/01/2015)				150							
M	LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L - M				0	279	627	975				
L'impact foncier des objectifs d'urbanisation (prise en compte de l'emprise au sol des opérations d'urbanisation)					Population stable	Hausse de la population						
					0 %	6 %	12 %	18 %				
N	LE BESOIN EN LOGEMENTS POUR DES OPERATIONS D'ENSEMBLE HORS PAU = K - L - M				0	279	627	975				
Lots libres : 500 m²					40%	0	40%	111	40%	251	40%	390
Lots individuels mitoyens : 300 m²					30%	0	30%	84	30%	188	30%	293
Logements collectifs (R+2) 200 m²					20%	0	20%	56	20%	125	20%	195
Logements collectifs (R+3) 100 m²					10%	0	10%	28	10%	63	10%	98
O	Emprise foncière des logements (en ha)				0,00	9,48	21,32	33,16				
P	Emprise foncière des logements + espaces publics et voiries (en ha) + 20%				0,00	11,37	25,59	39,79				
Densité de logements / ha (sans prise en compte de la voirie et des espaces publics) = N / O					0	29	29	29				
Densité de logements / ha (incluant la voirie et les espaces publics) = N / P					0	25	25	25				

4 PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Etant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement permettant de prendre en compte les spécificités de chaque secteur.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas nécessairement à être calqué sur le parcellaire.

4.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zones U". Le Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

4.1.1 La zone UA – zone urbaine du centre ancien

Une zone UA est délimitée de part et d'autre de l'avenue Roger Salengro, depuis la limite communale sud jusqu'à la rue du maréchal Juin. Par rapport au document précédent, cette zone est réduite pour ne concerner que les parcelles desservies par l'avenue, de manière à rendre plus cohérent et plus harmonieux le front urbain dense de la zone le long de cet axe.

4.1.2 La zone UB – zone urbaine du quartier Chantereigne

La zone UBB identifie le quartier Chantereigne afin d'y prévoir une réglementation spécifique étant donné qu'il est fait l'objet d'un Programme de Rénovation Urbaine (P.R.U.) engagé sur la commune consistant à réaliser au sein de ce quartier d'importantes opérations de requalification urbaine (réhabilitations, rénovations,...).

La réalisation de ces opérations qui contribue à améliorer grandement l'image et l'attractivité du territoire chapelain présente un caractère d'intérêt général pour la commune. Il s'agit donc dans le P.L.U. de permettre leur réalisation grâce à la mise en œuvre d'une réglementation adaptée. La délimitation sur le règlement graphique de la zone UBB au niveau du quartier Chantereigne a été effectuée dans cette optique.

4.1.3 La zone UBZ – zone urbaine mixte du quartier Chantereigne (habitat-commerce)

Afin d'intégrer une évolution des réflexions dans le cadre du projet de ZAC en cours sur la partie Sud-Ouest du quartier, une zone UBZ est délimitée pour permettre une mixité urbaine : habitat – commerce.

Afin de traiter un secteur cohérent, le zonage s'appuie sur la limite communale, l'avenue Jean Moulin et la rue Theillard de Chardin.

4.1.4 La zone UCA – zone urbaine d'habitat mixte

Entre la zone UA et le quartier de Chantereigne, la zone UCA couvre un secteur de la commune qui accueille de l'habitat mixte, individuel-collectif, l'hôtel de ville, les équipements du Cygne.

Afin de simplifier le zonage, cette zone UCA reprend une partie de la zone UCA du document précédent et des zones UBA qui couvraient le Cygne notamment. Une petite enclave de zone UCA est identifiée rue Danton afin de prendre en compte la présence de quelques constructions collectives.

4.1.5 La zone UCB – zone urbaine pavillonnaire

Afin de prendre en compte une forme urbaine plus pavillonnaire implantée à compter des années 60 en périphérie du centre ancien, la zone UCB couvre d'une part le secteur situé entre la zone UA et les emprises ferroviaires située au Nord et d'autre part les abords de la rue Jules Ferry.

Là encore, le document précédent découpait ces secteur entre les zones UCA et UCB. L'objectif est ainsi de clarifier la vocation de chaque secteur du territoire.

La zone UCB présente également un enclave au cœur de la zone industrielle autour d'un quartier existant rue Georges Bizet.

Enfin, en limite Nord du territoire de l'autre côté rue de la Noue Robert, une partie de zone UCB permet d'envisager quelques constructions en continuité de l'urbanisation de Barberey-Saint-Sulpice. Le reste de la zone classée en 1 AUJ est restituée à la zone naturelle.

4.1.6 La zone UCC – zone urbaine du Hameau Saint-Luc

Situé entre une zone d'équipements publics et le quartier Chantereigne, comme dans le document précédent, le hameau Saint-Luc est identifié spécifiquement à travers une zone UCC.

4.1.7 La zone UCG – zone urbaine de Fouchy

De la même manière, la zone UCG permet d'identifier clairement le quartier de Fouchy et ainsi prendre en compte ses particularités et ses contraintes.

4.1.8 La zone UCH – zone urbaine pavillonnaire située en périmètre Monument Historique

Une large partie de la zone pavillonnaire rue Jules Ferry est concerné par le périmètre Monument Historique. A ce titre, une zone spécifique UCH est créée pour compléter le règlement en terme d'aspect extérieur tout en conservant la vocation de la zone UCB.

4.1.9 La zone UEH – zone urbaine d'équipements publics située en périmètre Monument Historique

La zone UE accueillant des équipements publics, les serres municipales... du document précédent est reprise en transformée en UEH afin d'identifier le fait qu'elle est située dans le périmètre Monument Historique.

4.1.10 La zone UL – zone urbaine d'équipements publics

La zone UL reprend les contours initiaux autour des équipements sportifs des Près de Lyon et du secteur des étangs de Fouchy.

4.1.11 La zone ULH – zone urbaine d'équipements publics située en périmètre Monument Historique

A l'arrière de la rue Danton, le long de la voie ferrée, les terrains de sports étaient également classés en UL. Il sont désormais classés en ULH pour identifier l'existence du périmètre Monument

Historique.

4.1.12 La zone UW – zone urbaine d’activités artisanales

Initialement une zone 1 AUW était délimitée au lieu-dit L’Orme de la Croix autour des activités de déchetterie et de stockage de matériaux inertes.

Cette zone est reprise dans son principe mais réduite aux 2 parcelles actuellement occupées afin d’éviter toute extension de ces activités situées à proximité de la rocade et pouvant impacter le paysage communal.

4.1.13 La zone UX – zone urbaine d’activités artisanales et tertiaires

Au sein du quartier de Fouchy, les terrains dits « GRDF » sont en partie classés en UX afin d’envisager la possibilité de requalifier les bâtiments de bureaux existants. Cette zone était initialement classée en AUG mais la vocation résidentielle des parcelles n’est plus d’actualité au regard de la nature des sols et l’existence du bâtiment précédemment cité.

4.1.14 La zone UY – zone urbaine d’activités industrielles

Couvrant une large partie du territoire, la zone UY intègre la zone industrielle des Vignettes et des Près-de-Lyon dans les mêmes conditions que le document précédent. La zone 1AUUY initiale

4.1.15 La zone UYA – zone urbaine d’activités industrielles (hauteur majorée)

Au sein de la zone industrielle, afin de prendre en compte les activités nécessitant les bâtiments et les plus hauts et volumineux, ce secteur UYA est créé, autour des activités Michelin et Mefro.

4.1.16 La zone UZ – zone urbaine commerciales

Initialement classée en zone 1 AUZ, cette zone aujourd’hui urbanisée, autour du centre commercial, est naturellement basculé en UZ.

4.2 LES ZONES D’URBANISATION FUTURE

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Le Code de l’Urbanisme précise les éléments suivants : *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l’urbanisation.*

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Elles peuvent correspondre à deux situations différentes :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions le règlement d’urbanisme fixe les conditions de leur constructibilité. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Ce sont les zones 1 AU.
- Lorsqu’elles nécessitent des travaux d’équipement et de viabilisation plus importants, l’ouverture à l’urbanisation est subordonnée à une **révision ou une modification** du PLU. **Ce sont les zones 2 AU.** »

4.2.1 La zone 1 AU – zone d’urbanisation future (court terme)

La zone 1 AU permet de délimiter une 1ère phase d’urbanisation permettant de répondre à

l'objectif de développement démographique.

En lieu et place d'une zone UCA, une zone 1 AU est délimitée sur le lieu-dit Les Hâtées afin de prévoir un aménagement d'ensemble entre la rue Danton et la rue Stephenson. Un périmètre est délimitée autour du bâtiment « SERNAM » au titre de l'article R151-34,3° afin d'y imposer un permis de démolir avant tout aménagement pour envisager ainsi une restructuration complète du quartier.

4.2.2 La zone 1 AUH – zone d'urbanisation future située en périmètre Monument Historique

Située dans le périmètre Monument Historique, les zones 1 AUH répondent également à l'objectif de développement. Elles reprennent une partie de la zone 1 AUA Les Vignettes et la zone 1 AUA Les Pâtures.

4.2.3 La zone 1 AUG – zone d'urbanisation future situé au hameau de Fouchy

La zone 1AUG reprend les contours de la zone existant dans le document précédent afin de permettre un léger développement du secteur de Fouchy.

4.2.4 La zone 2 AU - zone d'urbanisation future (long terme)

La zone UY située entre Les Hâtées et l'arrière de la rue Emile Littré est reclassée en zone 2 AU afin d'éviter toute implantation d'industrie d'une part et anticiper une éventuelle reconversion du site vers des activités légères, des services voire des logements.

De même les terrains libres du site ERDF sont reclassés en zone 2AU afin d'envisager un projet d'ensemble.

Considérant la nature de la zone 2 AUG du document initial, cette zone est restituée en zone naturelle pour préserver la zone humide.

4.2.5 La zone 2 AUH - zone d'urbanisation future (long terme) située en périmètre Monument Historique

Afin de phaser le développement, les zones d'urbanisation future sont réparties entre zones 1 AU et 2 AU. Une partie la zone 1 AUA Les Vignettes est alors restituée dans cette zone 2AUH.

4.3 LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Le Code de l'Urbanisme précise les éléments suivants : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Comme dans le document initial, la zone A couvre l'ensemble du secteur Ouest du territoire permettant de préserver cette partie agricole de toute extension de la commune.

4.4 LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point
- de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

4.4.1 La zone N – zone naturelle

Comme dans le document initial, la zone N couvre l'ensemble du secteur de la vallée de la Seine, à l'Est du territoire protégeant ainsi le corridor écologique et les périmètres de protection de captage.

4.4.2 Le secteur Nh – secteur d'habitat isolé

Afin de prendre en compte une habitation isolée en limite du territoire de la Rivière-des-Corps, le secteur Nh est repris.

4.4.3 Le secteur Nt – secteur d'activités aéronautiques

Alors que le secteur de l'aérodrome était classé en zone 1 AUE, le PLU classe ce secteur en secteur Nt puisqu'il n'y est pas envisagé de développement de l'urbanisation.

5 L'EVOLUTION DES SURFACES

Destination	Zones	Superficie initiale des zones (en ha)	Superficie révisée des zones (en ha)	Evolution
Logement	UA	11.63	6.73	
	UBA	9.73		
	UBB	60.77		
	UB		58.22	
	UBZ		11.48	
	UBC	8.64		
	UCA	70.46	46.04	
	UCB	73.61	67.38	
	UCC	10.41	10.45	
	UCG	32.70	32.13	
	UCH		41.43	
Total Logement		277.93	267.13	-10.8
Logement futur	1AU	22.5	8.20	
	1AUg	5.56	1.11	
	1AUH		11.67	
Total Logement futur		28.06	20.98	-7.08
Activités	UY	248,47	198.33	
	UYa		52.69	
	UX		2.23	
	UW		3.02	

	UZ		8.26	
Total Activités		248,47	264.53	+ 16.06
Activités futures	1AUW 1AUY 1AUZ	6,66 8,80 8,22		
Total Activités futures		23,68	0	- 23.68
Agricole	A	221,92	225.39	
Total Agricole		221.92	222.39	+ 3.47
Equipements et loisirs	UE UL ULH 1AUE	13,16 31,60 22.71	13.21 28.30 3.44	
Total Equipement et loisir		67.47	44.95	-22.52
Jardins	1AUJ	4,29		
Naturelle et Loisirs	NL	1,57		
Naturelle	N	163,10	174.79	
	Ne		4.15	
	Nh	0.3	0.3	
	Nt		22.81	
Total Naturelle		169.26	202.05	32.79
Réserve foncière	2AU	6,29	12.85	
	2 AUH	4.93	10.92	
Total réserve foncière		11.22	23.77	12.55
Total		1 048,00	1048	/

Les **surfaces constructibles classées en zone U et AU du PLU** sont moins importantes que les surfaces des zones U et NA de l'ancien POS, soit, en tout, **18 hectares de moins** à court terme avec une évolution de 12 hectares des réserve foncières.

Concernant les activités, les extensions prévue dans le document précédent étant classées dans les zones UX, UY, UW ou UZ, les autres étant abandonnées ce qui représente une différence de près de 8 hectares.

Concernant **la zone Agricole**, les surfaces ont **augmenté de 3 hectares**.

La **zone Naturelle** et ses secteurs ont augmenté de plus de 30 hectares.

5.1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FUTURE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le projet de PLU impacte les surfaces suivantes :

Zone	Localisation	Surface	Occupation des sols actuelle
1 AU	Les Hâtées	8.2	Friche ferroviaire
1 AUg	Fouchy	1.1	Jardins
1AUH	Les Pâtures	6	Cultures - pâtures
1 AUH	Les Vignettes	5.7	En cours d'aménagement
2AU	Les Hâtées	12.8	Friche ferroviaire
2 AUH	Les Vignettes	10.9	Agricole

Les dents creuses identifiées en zones urbaines, que ce soit résidentiel ou d'activités, sont occupées par des jardins ou correspondent à des friches mais ne sont pas occupées par l'activité agricole.

D'une manière générale, le PLU projette à terme une réduction des surfaces agricoles de l'ordre de 17 hectares ce qui relativement maîtrisée au regard de l'importance de la commune et du projet de requalification urbaine dont elle fait l'objet.

Cette consommation est également modérée au regard de la surface agricole totale de la commune, soit 7%.

Les exploitations RAES/Willi Albert et CHOLLOT/ Raymond Pierre sont concernées par cette perte de surface agricole, modeste au regard de l'emprise totale en exploitation.

6 JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT

6.1 LES OBJECTIFS DU REGLEMENT

A travers cette révision, l'objectif a été, comme pour le zonage, d'aller vers une simplification des rédactions tout en conservant les règles utiles à la préservation des formes urbaines dans un esprit d'une meilleure homogénéité.

6.2 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

* Zone UA : Justification des prescriptions
Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites
Cette zone caractérisant le centralité autour de l'avenue Salengro est une zone principalement dédiée à l'habitat et au commerces et services de proximité. Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances. Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations. Les commerces sont autorisés pour répondre aux besoins de proximité et sont à ce titre limitées à 500 m².
Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle. - Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense. - Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200 m² et les soumettre également à une utilité d'une activité commerciale implantée sur le même terrain - Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone. - Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres).
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres.
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements.
-

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en maintenant les continuités urbaines avec une obligation de s'implanter en limite de l'emprise publique.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en imposant une implantation d'une limite séparative à l'autre. L'impossibilité technique est prise en compte en permettant un recul d'au moins 4 mètres mais à condition qu'un mur d'1.80 mètres matérialise l'alignement.
- Les constructions situées à l'arrière de la construction principale de plus de 3 mètres de hauts doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives afin de limiter les nuisances pour les voisins en terme de vue, d'ensoleillement.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 8 mètres.

Article 9 : Emprise au sol
- Pas de nécessité de réglementer étant donné que l'application d'une telle règle pourrait poser de fortes contraintes notamment sur des petites parcelles. Les principes visant à densifier le bâti, sont ainsi respectés.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Préserver les hauteurs des constructions actuelles en définissant des règles en cohérence avec l'existant, à savoir une hauteur située entre 12 et 19 mètres. - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.
Article 11 : Aspect extérieur
- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Encadrer l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.
Article 12 : Stationnement
- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation. - Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement... - Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.
Article 13 : Espaces libres et plantations
- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone très dense et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 10 % d'espaces verts.
Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont réglementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.3 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

* Zone UB : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

Cette zone est spécifique puisqu'elle couvre le quartier Chantereigne au cœur d'une importante démarche de requalification.

Cette zone est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Les commerces sont autorisés pour répondre aux besoins de proximité et sont à ce titre limitées à 500 m².

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.

- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.

- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200 m² et les soumettre également à une utilité d'une activité commerciale implantée sur le même terrain

- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres).
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres.
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements.
-

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 3 mètres. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport au domaine ferroviaire afin de prendre en compte les nuisances notamment sonores.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 3 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.
Article 9 : Emprise au sol - Afin d'accompagner la restructuration du quartier et , à l'inverse d'autres communes, réduire la densité sur certains secteurs, l'emprise au sol est fixée à 70% au maximum.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions - Tout en considérant les hauteurs existantes, dans un objectif d'évolution de la forme du quartier, la hauteur est fixée à 19 mètres maximum (16 mètres en cas de toits-terrasses) et dans tous les cas une limite à 3 étages + combles. - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.
Article 11 : Aspect extérieur - Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.
Article 12 : Stationnement - Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation. - Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement... - Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.
Article 13 : Espaces libres et plantations - Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone très dense et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 10 % d'espaces verts.
Article 14 : COS Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales - Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques - Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont règlementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.4 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBZ

* Zone UB : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

En continuité de la zone UB, cette est créée pour identifier le secteur Ouest du quartier Chantereigne où une plus grande mixité est envisagée notamment en terme de commerce en continuité de la zone UZ (centre commerciale).

Cette zone est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité, sans limitation de surface comme dans les autres zones.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.
- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.
- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 50% de la surface de vente à laquelle ils doivent être rattachés.
- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres).
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres.
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements.

-

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 3 mètres. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport au domaine ferroviaire afin de prendre en compte les nuisances notamment sonores.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 4 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 3 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.

Article 9 : Emprise au sol

- Afin d'accompagner la restructuration du quartier et , à l'inverse d'autres communes, réduire la densité sur certains secteurs, l'emprise au sol est fixée à 70% au maximum.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- Contrairement à la zone UB, considérant la possibilité d'implanter de grands commerces la hauteur est maintenue à 22 mètres maximum (19 mètres en cas de toits-terrasses).
- Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur

- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) :

Eviter un talutage important

Interdire les imitations de matériaux

Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Afin de prendre en compte les impératifs de sécurité de certaines activités, la hauteur des clôtures peut être portée à 3 mètres mais dans ce cas sous forme de claire-voie et pas de mur plein dont l'impact sur le paysage urbain serait trop important.

Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.

Article 12 : Stationnement

- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

- Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...

- Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations

- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone très dense et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 10 % d'espaces verts.

Article 14 : COS

Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont réglementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.5 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCA

* Zone UCA : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

La zone UCA couvre le centre-ville autour de l'hôtel de ville, du Cygne...

Cette zone relativement dense est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité dans une limite de 500 m², d'autres zones étant réservées à ces plus grands équipements.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.

- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.

- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200m² de la surface de vente à laquelle ils doivent être rattachés.

- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)

- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible

- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres

- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements

- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport au domaine ferroviaire afin de prendre en compte les nuisances notamment sonores.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 4 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.

Article 9 : Emprise au sol

- Considérant une forme urbaine plus ouverte que l'hyper-centre ou le quartier Chantereigne, l'emprise au sol est fixée à 50% pour assurer le maintien d'espaces perméables et faciliter l'insertion paysagère des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maintenue à 15 mètres maximum (12 mètres en cas de toits-terrasses).
- Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur - Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.
Article 12 : Stationnement - Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation. - Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...
Article 13 : Espaces libres et plantations - Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone très dense et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 10 % d'espaces verts. - Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.
Article 14 : COS Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales - Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques - Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont règlementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.6 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB

* Zone UCB : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

La zone UCB couvre une partie du territoire qui présente une forme plus pavillonnaire.

Cette zone moins dense est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité dans une limite de 500 m², d'autres zones étant réservées à ces plus grands équipements.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Cette zone étant ponctuellement concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.
- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.
- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200m² de la surface de vente à laquelle ils doivent être rattachés.
- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport au domaine ferroviaire afin de prendre en compte les nuisances notamment sonores.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 4 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.

Article 9 : Emprise au sol

- Considérant une forme urbaine plus ouverte l'emprise au sol est fixée à 50% pour assurer le maintien d'espaces perméables et faciliter l'insertion paysagère des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 10 mètres maximum (7 mètres en cas de toits-terrasses).
- Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur

- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) :
Eviter un talutage important
Interdire les imitations de matériaux
Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.

Article 12 : Stationnement

- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.
- Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...
- Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations

- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone ouverte et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 10 % d'espaces verts.

Article 14 : COS

Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont règlementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.7 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCC

* Zone UCC : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

La zone UCC couvre une partie spécifique du territoire : le hameau Saint-Luc.

Cette zone moins dense est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité dans une limite de 500 m², d'autres zones étant réservées à ces plus grands équipements.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Cette zone étant ponctuellement concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.
- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.
- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200m² de la surface de vente à laquelle ils doivent être rattachés.
- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport au domaine ferroviaire afin de prendre en compte les nuisances notamment sonores.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 4 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.

Article 9 : Emprise au sol

- Considérant une forme urbaine plus ouverte l'emprise au sol est fixée à 50% pour assurer le maintien d'espaces perméables et faciliter l'insertion paysagère des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 10 mètres maximum (7 mètres en cas de toits-terrasses).
- Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur

- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) :

Eviter un talutage important

Interdire les imitations de matériaux

Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.

Article 12 : Stationnement

- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.
- Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...
- Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations

- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone pavillonnaire et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 20 % d'espaces verts.

Article 14 : COS

Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont règlementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.8 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCG

* Zone UCG : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

La zone UCC couvre une autre partie spécifique du territoire : le hameau de Fouchy.

Cette zone moins dense est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité dans une limite de 500 m², d'autres zones étant réservées à ces plus grands équipements.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Cette zone étant largement concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.
- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.
- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200m² de la surface de vente à laquelle ils doivent être rattachés.
- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 4 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.
Article 9 : Emprise au sol
- Considérant une forme urbaine plus ouverte et l'existence d'un PPRI caractérisant une zone inondable l'emprise au sol est fixée à 50% pour assurer le maintien d'espaces perméables et faciliter l'insertion paysagère des constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 10 mètres maximum (7 mètres en cas de toits-terrasses). - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.
Article 11 : Aspect extérieur
- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.
Article 12 : Stationnement
- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation. - Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement... - Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.
Article 13 : Espaces libres et plantations
- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone pavillonnaire et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 20 % d'espaces verts.
Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont réglementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.9 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCH

* Zone UCH : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

La zone UCH présente les caractéristiques de la zone UCC avec comme particularité la présence d'un périmètre de protection Monument Historique.

Cette zone moins dense est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité dans une limite de 500 m², d'autres zones étant réservées à ces plus grands équipements.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Cette zone étant ponctuellement concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.

- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.

- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200m² de la surface de vente à laquelle ils doivent être rattachés.

- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport au domaine ferroviaire afin de prendre en compte les nuisances notamment sonores.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 4 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.

Article 9 : Emprise au sol

- Considérant une forme urbaine plus ouverte l'emprise au sol est fixée à 50% pour assurer le maintien d'espaces perméables et faciliter l'insertion paysagère des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 10 mètres maximum (7 mètres en cas de toits-terrasses).
- Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur

- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) :

Eviter un talutage important

Interdire les imitations de matériaux

Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.

Quelques spécificités sont ajoutées pour valoriser le bâti dans le périmètre MH.

Les volets roulants doivent être implantés sans coffre apparent et présenter une teinte sombre.

Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

L'implantation de capteurs solaires doit se faire selon les conditions suivantes :

présenter une forme rectangulaire ;

être intégré à la toiture ;

être implanté sur le 1/3 inférieur de la toiture. ;

Article 12 : Stationnement

- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

- Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...

- Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations
- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone pavillonnaire et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 20 % d'espaces verts.
Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont réglementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.10 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEH

* Zone UEH : Justification des prescriptions
Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites et Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
La zone UEH concerne un secteur de la commune destiné aux services publics ou d'intérêt collectif compris de surcroît en périmètre Monument Historique. Dans le cadre d'une zone à vocation spécifique, seules sont admises les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités de sports et loisirs, aux services publics ou aux missions d'intérêt collectif, à l'exception des éoliennes.
Article 3 : Accès et voirie
- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres) - Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible - Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres - Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements - Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles
Article 4 : Desserte par les réseaux
- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales. - Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif. - A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.
Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en imposant une implantation à au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Ne s'agissant pas d'une zone à vocation d'habitat, la réglementation de cet article n'est pas utile.

Article 9 : Emprise au sol

- Considérant une forme urbaine plus ouverte l'emprise au sol est fixée à 50% pour assurer le maintien d'espaces perméables et faciliter l'insertion paysagère des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 18 mètres maximum.
- Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur

- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) :
Eviter un talutage important
Interdire les imitations de matériaux
Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.
Quelques spécificités sont ajoutées pour valoriser le bâti dans le périmètre MH.
Les volets roulants doivent être implantés sans coffre apparent et présenter une teinte sombre.
Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.
L'implantation de capteurs solaires doit se faire selon les conditions suivantes :
présenter une forme rectangulaire ;
être intégré à la toiture ;
être implanté sur le 1/3 inférieur de la toiture. ;

Article 12 : Stationnement

- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.
- Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...
- Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations

- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein de cette zone d'équipements et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 20 % d'espaces verts.

Article 14 : COS

Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale.

6.11 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

* Zone UL : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites et Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

La zone UL concerne un secteur de la commune destiné aux équipements de sports et loisirs.

Dans le cadre d'une zone à vocation spécifique, seules sont admises les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités de sports et loisirs, aux services publics ou aux missions d'intérêt collectif, à l'exception des éoliennes.

Par ailleurs, les habitations sont admises mais précisément encadrées. En effet, le PLU impose qu'elle soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains - Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Ce retrait est porté à 10 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire. - Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en imposant une implantation à au moins 4 mètres des limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Ne s'agissant pas d'une zone à vocation d'habitat, la réglementation de cet article n'est pas utile.
Article 9 : Emprise au sol - Considérant la destination de la zone, il n'est pas utile de réglementer l'emprise au sol.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions - Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 15 mètres maximum. - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.
Article 11 : Aspect extérieur - Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.

Article 12 : Stationnement
- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l’emprise publique pour des raisons de sécurité et d’entrave à la circulation en conservant une règle générale.
Article 13 : Espaces libres et plantations
- La zone accueille déjà une majeure partie d’espaces ouverts (terrains de sports), il n’est donc pas utile de règlementer cet article.
Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l’Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n’a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d’un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Les évolutions numériques relèvent d’une compétence supra-communale.

6.12 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULH

* Zone ULH : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites et Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

La zone ULH concerne un secteur de la commune destiné aux équipements de sports et loisirs et situé en périmètre MH.

Dans le cadre d'une zone à vocation spécifique, seules sont admises les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités de sports et loisirs, aux services publics ou aux missions d'intérêt collectif, à l'exception des éoliennes.

Par ailleurs, les habitations sont admises mais précisément encadrées. En effet, le PLU impose qu'elle soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Ce retrait est porté à 10 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire. - Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en imposant une implantation à au moins 4 mètres des limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Ne s'agissant pas d'une zone à vocation d'habitat, la réglementation de cet article n'est pas utile.
Article 9 : Emprise au sol
- Considérant la destination de la zone, il n'est pas utile de réglementer l'emprise au sol.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 15 mètres maximum. - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.
Article 11 : Aspect extérieur
- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis. Quelques spécificités sont ajoutées pour valoriser le bâti dans le périmètre MH. Les volets roulants doivent être implantés sans coffre apparent et présenter une teinte sombre. Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits. L'implantation de capteurs solaires doit se faire selon les conditions suivantes : présenter une forme rectangulaire ; être intégré à la toiture ; être implanté sur le 1/3 inférieur de la toiture. ;
Article 12 : Stationnement
- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation en conservant une règle générale.

Article 13 : Espaces libres et plantations
- La zone accueille déjà une majeure partie d'espaces ouverts (terrains de sports), il n'est donc pas utile de règlementer cet article.
Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale.

6.13 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UW

* Zone UW : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites et Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

La zone UW concerne un secteur de la commune occupé par une déchetterie et une activité de stockage de matériaux inertes.

Dans le cadre d'une zone à vocation spécifique, seules sont admises les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux activités de déchetterie et de stockage de matériaux inertes, aux constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou aux missions d'intérêt collectif, à l'exception des éoliennes.

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Maintenir une cohérence avec les activités existantes en imposant une implantation à en recul minimal de 5 mètres. - Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en imposant une implantation à au moins 5 mètres des limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Ne s'agissant pas d'une zone à vocation d'habitat, la réglementation de cet article n'est pas utile.
Article 9 : Emprise au sol
- Considérant la destination de la zone, le PLU fixe une emprise maximale à 20% et limite les possibilités à une construction par unité foncière.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Afin de limiter l'impact sur le grand paysage, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres et la hauteur des exhaussements à 10 mètres. - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.
Article 11 : Aspect extérieur
- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Pour des raisons de sécurité, des clôtures à claire-voie sont tolérées jusqu'à 3 mètres de haut. Fixer une pente entre 25° et 45° afin de s'adapter aux contraintes de constructions des bâtiments d'activités.
Article 12 : Stationnement
- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation en conservant une règle générale.
Article 13 : Espaces libres et plantations
- La zone accueille déjà une majeure partie d'espaces ouverts (terrains de sports), il n'est donc pas utile de réglementer cet article.

Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale.

6.14 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

* Zone UX : Justification des prescriptions
Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites et Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
La zone UX est destinée à accueillir des activités artisanales, tertiaires sur le site dit « ERDF ». Cette zone spécifique autorise donc tout type d'activité à l'exception des bâtiments agricoles et des ICPE soumises à autorisation qui apporterait trop de nuisances dans le secteur. Les habitations y sont admises mais à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités, afin d'éviter tout mitage. Cette zone étant largement concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.
Article 3 : Accès et voirie
- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres) - Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible - Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres - Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. - Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux - Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales. - Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif. - A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.
Article 5 : Caractéristiques des terrains - Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Maintenir une cohérence avec le bâti existant en imposant une implantation en recul minimal de 5 mètres. - Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en imposant une implantation en recul d'au moins de 5 mètres des limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Compte-tenu de la vocation de la zone, non résidentielle, la réglementation de cet article n'est pas utile.
Article 9 : Emprise au sol - Afin de permettre la requalification du bâtiment sans pour autant envisager une évolution, l'emprise au sol est limitée à 30%.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions - Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 9 mètres maximum. - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur
- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.
Article 12 : Stationnement
- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation. - Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement... - Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.
Article 13 : Espaces libres et plantations
- Considérant la nature du site, seule la règle générale est reprise sans fixer de seuil minimal.
Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale.

6.15 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY ET UYA

* Zone UY : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites et Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Les zones UY et UYA couvrent la vaste zone industrielle.

Cette zone spécifique autorise donc tout type d'activité à l'exception des bâtiments agricoles. Contrairement aux autres zones toutes les ICPE y sont admises permettant le développement des industries lourdes qui la caractérise.

Les habitations y sont admises mais à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités, afin d'éviter tout mitage.

Cette zone étant largement concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 12 mètres compte-tenu de l'importance des véhicules circulant dans la zone
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres.
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Compte-tenu de l'importance de la zone, chaque voie est traitée spécifiquement notamment la rue Georges Bizet accueillant des habitants. Ainsi, il est imposé un recul de • 5,00 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées, • 10,00 mètres de l'emprise de l'avenue du Président René Coty, • 15,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest (limite de la bande roulante), • 50,00 mètres de l'emprise de la rue Georges Bizet, • 10,00 mètres des limites du domaine ferroviaire.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en imposant une implantation en recul d'au moins de 5 mètres des limites séparatives. - Prendre en compte la proximité de zone d'habitat en y imposant un recul de 50 mètres
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Afin d'assurer une bonne circulation des engins, un recul minimal de 4 mètres est imposé entre chaque construction.
Article 9 : Emprise au sol - Afin de permettre une parfaite valorisation du foncier et répondre aux besoins d'évolution des entreprises, l'emprise au sol est portée à 80%.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions - Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maintenue à 25 mètres maximum. - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant. La zone UYA qui identifie les principales industries contient une particularité permettant de répondre aux besoins spécifiques de ces entreprises (Michelin, Mefro) : une hauteur portée à 40 mètres (voire 45 mètres pour les éléments ponctuels type cheminée).
Article 11 : Aspect extérieur - Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Pour des raisons de sécurité, des clôtures à claire-voie sont tolérées jusqu'à 3 mètres de haut. Fixer une pente entre 25° et 45° afin de s'adapter aux contraintes de constructions des bâtiments d'activités.
Article 12 : Stationnement

- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l’emprise publique pour des raisons de sécurité et d’entrave à la circulation.
- Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l’article est détaillé en précisant les règles par type d’activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...
- Si un changement de destination imposait plus de places qu’actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l’évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations

- Afin d’assurer un minimum de végétalisation de cette zone industrielle, un taux de 10% d’espaces verts est imposé.

Article 14 : COS

Article inactif suite à une évolution du Code de l’Urbanisme

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n’a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d’un point de vue financier.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les évolutions numériques relèvent d’une compétence supra-communale.

6.16 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

* Zone UZ : Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites et Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

La zone UZ couvre le centre commercial.

Cette zone spécifique autorise donc tout type d'activité à l'exception des bâtiments agricoles et les ICPE soumises à autorisation qui ne serait pas compatibles avec le caractère commercial de la zone.

Les habitations y sont admises mais à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités, afin d'éviter tout mitage.

Cette zone étant largement concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 12 mètres compte-tenu de l'importance des véhicules circulant dans la zone
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres.
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Compte-tenu de l'importance de la zone, chaque voie est traitée. Ainsi, il est imposé un recul de • 5,00 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées, • 15,00 mètres de l'emprise de la Rocade Ouest (limite de la bande roulante), • 10,00 mètres des limites du domaine ferroviaire.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en imposant une implantation en recul d'au moins de 4 mètres des limites séparatives. - Permettre l'implantation en limite séparative à condition de prévoir les mesures anti-feu.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Afin d'assurer une bonne circulation des engins, un recul minimal de 4 mètres est imposé entre chaque construction.
Article 9 : Emprise au sol - Afin de permettre une bonne valorisation du foncier, l'emprise au sol est portée à 70%.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions - Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maintenue à 15 mètres maximum. - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.
Article 11 : Aspect extérieur - Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : Eviter un talutage important Interdire les imitations de matériaux Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Pour des raisons de sécurité, des clôtures à claire-voie sont tolérées jusqu'à 3 mètres de haut. Fixer une pente entre 25° et 45° afin de s'adapter aux contraintes de constructions des bâtiments d'activités.
Article 12 : Stationnement - Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation. - Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement... - Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations

- Afin d'assurer un minimum de végétalisation de cette zone industrielle, un taux de 10% d'espaces verts est imposé.
- Considérant les vastes aires de stationnement, il est imposé des plantations à hauteur d'un arbre pour 6 places.

Article 14 : COS

Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale.

6.17 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

* Zone 1 AU: Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

La zone 1 AU est destinée à une évolution de la commune sous forme d'aménagement d'ensemble. Cette zone est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité dans une limite de 500 m², d'autres zones étant réservées à ces plus grands équipements.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Cette zone étant ponctuellement concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.

- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.

- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200m² de la surface de vente à laquelle ils doivent être rattachés.

- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

S'agissant d'une zone où tout est à créer, afin d'imposer une conception globale, il est imposé que les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés

Par ailleurs, la zone accueille un bâtiment particulier, l'ancien SERNAM. Le règlement impose donc que tout permis de construire soit soumis à permis de démolir du bâtiment dit « Sernam » pour envisager un projet d'ensemble et éviter des coups par coups autour d'un bâtiment qui ne pourrait évoluer.

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles.

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport au domaine ferroviaire afin de prendre en compte les nuisances notamment sonores.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 4 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.

Article 9 : Emprise au sol

- Considérant une forme urbaine plus ouverte l'emprise au sol est fixée à 60% pour assurer le maintien d'espaces perméables et faciliter l'insertion paysagère des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 10 mètres maximum (7 mètres en cas de toits-terrasses).
- Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur

- Viser le maintien d'une cohérence avec les zones urbaines voisines en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) :
Eviter un talutage important
Interdire les imitations de matériaux
Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.

Article 12 : Stationnement

- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.
- Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...
- Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations

- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone pavillonnaire et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 20 % d'espaces verts.

Article 14 : COS

Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont règlementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.18 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUG

* Zone 1 AUG: Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

La zone 1 AUG est destinée à une évolution de la commune sous forme d'aménagement d'ensemble spécifiquement dans le hameau de Fouchy.

Cette zone est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité dans une limite de 500 m², d'autres zones étant réservées à ces plus grands équipements.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Cette zone étant concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.

- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.

- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200m² de la surface de vente à laquelle ils doivent être rattachés.

- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

S'agissant d'une zone où tout est à créer, afin d'imposer une conception globale, il est imposé que les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles.

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport au domaine ferroviaire afin de prendre en compte les nuisances notamment sonores.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 4 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.

Article 9 : Emprise au sol

- Considérant le caractère particulier de Fouchy et notamment les contraintes liées au PPRI, l'emprise au sol est limitée à 60% pour assurer le large maintien d'espaces perméables et faciliter l'insertion paysagère des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 10 mètres maximum (7 mètres en cas de toits-terrasses).
- Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur

- Viser le maintien d'une cohérence avec les zones urbaines voisines en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) :
Eviter un talutage important
Interdire les imitations de matériaux
Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.

Article 12 : Stationnement

- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.
- Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...
- Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations

- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone pavillonnaire et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 20 % d'espaces verts.

Article 14 : COS

Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont règlementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.19 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUH

* Zone 1 AU: Justification des prescriptions

Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

La zone 1 AUH est destinée à une évolution de la commune sous forme d'aménagement d'ensemble dans des secteurs concernés par le périmètre du Monument Historique.

Cette zone est principalement à caractère résidentielle même si elle doit être ouverte au commerces et services de proximité dans une limite de 500 m², d'autres zones étant réservées à ces plus grands équipements.

Dans ce sens sont interdits toutes les activités incompatibles avec l'habitat (construction agricole, terrains de camping, hangars, carrières...) afin d'y limiter les nuisances.

Toutes les ICPE sont également interdites à l'exception des blanchisseries et activités médicales (type radiologie) qui tout en répondant à la législation des installations classées répondent néanmoins aux besoins des populations.

Cette zone étant ponctuellement concernée par l'aléa remontée de nappe, il est précisé que les sous-sols sont ponctuellement interdits.

Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Assurer une mixité fonctionnelle en permettant les activités artisanales, commerciales ou industrielles sans pour autant créer de nouvelles nuisances dans une zone très majoritairement résidentielle.

- Accompagner les constructions d'habitat collectif par la création d'un local destiné aux containers nécessaires au tri ou de conteneurs enterrés ou semi-enterrés et un local adapté au stationnement des vélos, deux roues et poussettes. Ces mêmes règles sont applicables dans le cas où plusieurs habitations sont implantées sur une même parcelle afin d'organiser la gestion des déchets dans cette zone dense.

- Autoriser de manière cadrée (afin d'éviter les nuisances) les entrepôts en les limitant à 200m² de la surface de vente à laquelle ils doivent être rattachés.

- Afin de limiter une trop forte modification du terrain naturel, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.

- Pour éviter toute implantation anarchique des caravanes, elle ne sont admises que sur le terrain où se situe l'habitation principale de l'utilisateur

S'agissant d'une zone où tout est à créer, afin d'imposer une conception globale, il est imposé que les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés

Article 3 : Accès et voirie

- Eviter la création de voirie ou d'accès qui ne serait pas praticable par les services de secours et d'incendie. Toutes les voies nouvelles doivent relier 2 voies existantes, avoir une emprise minimale de 10 mètres répartis en bande de roulement (5.5 mètres) et espaces destinés au stationnement et circulations douces (4.5 mètres)
- Eviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible
- Faciliter les flux de circulation en dimensionnant la largeur des chaussées avec un minimum de 4 mètres
- Limiter les problèmes de circulation des engins de secours et véhicules de service public, en précisant que toute voirie en impasse doit comporter une plate-forme de retournement facilitant les demi-tours, doivent avoir une longueur maximale de 50 mètres et une emprise minimale de 8 mètres. Pour faciliter et sécuriser les circulations, les impasses ne peuvent desservir plus de 6 logements
- Faire de l'impasse une exception en imposant d'abord la création de voies nouvelles.

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales.
- Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
- A des fins esthétiques et pour limiter les risques en cas de tempête, il est demandé que les réseaux secs soient enfouis, ou bien dissimulés en façade en cas d'impossibilité technique.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Maintenir une cohérence avec le bâti existant en permettant une implantation à l'alignement ou en recul minimal de 4 mètres. Ce recul est porté à 10 mètres par rapport au domaine ferroviaire afin de prendre en compte les nuisances notamment sonores.
- Il est maintenant précisé que lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, la règle ne s'applique que sur une seule des voies afin de ne pas pénaliser l'implantation d'une construction sur une petite parcelle.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Maintenir une cohérence urbaine dans l'implantation du bâti en permettant une implantation en limite séparative, pour les constructions de moins de 3 mètres de haut, ou à au moins de 4 mètres des limites séparatives pour les autres constructions.
- Les cours d'eau et la continuité hydraulique sont protégés grâce à un recul obligatoire d'au moins 6 mètres de toute construction.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- En cohérence avec l'article 7, en anticipation d'un découpage parcellaire, il est imposé que 2 habitations implantées sur une même parcelle soient séparées d'au moins 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres pour des constructions sans ouverture et présentant une hauteur plus faible afin de faciliter l'exploitation d'une parcelle.

Article 9 : Emprise au sol

- Considérant une forme urbaine plus ouverte l'emprise au sol est fixée à 60% pour assurer le maintien d'espaces perméables et faciliter l'insertion paysagère des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- Afin de préserver la forme urbaine de cette zone, la hauteur est maîtrisée à 10 mètres maximum (7 mètres en cas de toits-terrasses).
- Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.

Article 11 : Aspect extérieur

- Viser le maintien d'une cohérence avec les zones urbaines voisines en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) :
Eviter un talutage important
Interdire les imitations de matériaux
Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres.
Fixer une pente entre 35° et 45° avec un aspect de la tuile de type terre cuite dans les tons flammés, rouge à brun. Les toits-terrasses sont admis.

Quelques compléments sont apportés considérant la présence du périmètre MH

Les volets roulants doivent être implantés sans coffre apparent et présenter une teinte sombre.

Les dessins ou peintures destinés à imiter des matériaux (tels que fausses briques, faux moellons, faux bois, etc.) sont interdits.

L'implantation de capteurs solaires doit se faire selon les conditions suivantes :

- présenter une forme rectangulaire ;
- être intégré à la toiture ;
- être implanté sur le 1/3 inférieur de la toiture. ;

Article 12 : Stationnement

- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.
- Considérant la diversité des fonctions urbaines observées dans la commune, l'article est détaillé en précisant les règles par type d'activités : habitation, tertiaire, industrie, artisanat, hôtels-restaurants, culturel, enseignement...
- Si un changement de destination imposait plus de places qu'actuellement une dérogation est alors possible afin de ne pas bloquer l'évolution du tissu urbain mais à condition de maintenir le nombre de places existantes.

Article 13 : Espaces libres et plantations
- Afin de préserver un minimum de surfaces ouvertes au sein d'une zone pavillonnaire et maintenir un cadre de vie de qualité, le PLU impose 20 % d'espaces verts.
Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale. Seules les paraboles sont règlementées en imposant qu'une parabole collective doit être prévue et ainsi éviter leur multiplication.

6.20 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU ET 2 AUH

Les zone 2 AU et 2 AUH sont inconstructibles en l'attente d'une modification ultérieure du PLU. Seules les constructions et installations nécessaires aux équipements publics y sont admises. Dans ce contexte, les articles ne sont pas renseignés à l'exception des articles 6 et 7 obligatoires.

6.21 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

* Zone A : Justification des prescriptions
Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites et Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
La zone A est réservée aux activités agricoles. Sont donc interdites toutes les activités non agricoles. Par contre, considérant le caractère péri-urbain de la commune, les ICPE sont interdites pour éviter notamment l'implantation d'élevages important qui ne caractérise pas l'activité locale. En cas d'élevages soumises au RSD, un recul de 500 mètres est imposé vis-à-vis des zones urbaines pour limiter les nuisances. Les habitations y sont admises mais à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantés en simultanément ou postérieurement aux bâtiments afin d'éviter un mitage de la zone agricole. Afin de permettre la diversification des activités, les constructions liées à l'agrotourisme ou au commerce sont permises là encore en continuité directe avec l'exploitation.
Article 3 : Accès et voirie
- Prendre en compte le volume des constructions et l'importance des véhicules en imposant que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80,00 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3,00 mètres en retrait de la limite de la voie.

Article 4 : Desserte par les réseaux - Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales. - Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
Article 5 : Caractéristiques des terrains - Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Considérant l'importance du matériel agricole un recul minimal est imposé, 15,00 mètres de l'axe des voies et 35,00 mètres des axes des voies départementales.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Considérant l'importance du matériel agricole un recul minimal de 10 mètres est imposé
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - Pour faciliter le fonctionnement des exploitations, cet article n'est pas réglementé.
Article 9 : Emprise au sol - Afin de permettre une parfaite valorisation du foncier l'emprise n'est pas limitée pour les bâtiments d'exploitation. Par contre, la vocation résidentielle étant secondaire, les habitations sont limitées à 150 m².
Article 10 : Hauteur maximale des constructions - Afin de préserver l'intégration dans le grand paysage, la hauteur des bâtiments est limitée à 15 mètres et celle des habitations à 9 mètres en cohérence avec les zones urbaines. - Une dérogation pour les constructions ne respectant pas ces règles est rajoutée afin de ne pas pénaliser l'existant.
Article 11 : Aspect extérieur - Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) : - Eviter un talutage important - Interdire les imitations de matériaux - Assurer une cohérence avec le centre en encadrant l'installation des clôtures par soit des murs pleins ou un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Pour des raisons de sécurité, des clôtures à claire-voie sont tolérées jusqu'à 3 mètres de haut. - Fixer une pente entre 25° et 45° afin de s'adapter aux contraintes de constructions des bâtiments d'activités.
Article 12 : Stationnement - Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

Article 13 : Espaces libres et plantations
- Afin d'assurer un minimum de végétalisation de cette zone industrielle, un taux de 10% d'espaces verts est imposé.
Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Le code de la construction imposant désormais des règles thermiques, la municipalité n'a pas souhaité rajouter des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales qui pourraient être ségrégatives d'un point de vue financier.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Les évolutions numériques relèvent d'une compétence supra-communale.

6.22 LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

* Zone N : Justification des prescriptions
Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites et Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières
S'agissant d'une zone naturelle à préserver pour des raisons paysagères ou environnementales, le PLU y interdit toute construction, à l'exception des équipements publics. Sont notamment interdit : - tout ouvrage portant atteinte aux milieux humides, aux milieux forestiers et à leur alimentation. - toute utilisation du sol allant à l'encontre de la protection des milieux humides et non adaptée à la gestion de ces milieux, et notamment les exhaussements, affouillements, remblais, drainages. La zone N comprend 2 STECAL permettant ponctuellement quelques aménagements : Dans le secteur Nh : - Les habitations, annexes et dépendances à condition d'être liées à une construction existante. Dans le secteur Nt : - Les constructions et installations publiques à condition d'être liées à une activité aéronautiques, prenant ainsi en compte l'aérodrome de Barberey.
Article 3 : Accès et voirie
- Prendre en compte le caractère isolé des secteurs de zone N en imposant que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80,00 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3,00 mètres en retrait de la limite de la voie.
Article 4 : Desserte par les réseaux
- Viser une application des normes en vigueur en matière de réseau d'eau potable, d'assainissement et d'eau pluviales. - Il est à noter que ces normes s'appliquent indépendamment du PLU et que le zonage d'assainissement définit les secteurs en assainissement individuel ou collectif.
Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Aucune contrainte technique relative à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, ni aucune caractéristique locale liée à l'urbanisation traditionnelle ou au paysage ne permet de justifier d'une taille de terrain minimale, aussi cet article n'est plus réglementé.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Considérant le caractère isolé des secteurs de zone N un recul minimal est imposé, 15,00 mètres de l'axe des voies et 35,00 mètres des axes des voies départementales.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Considérant le peu de constructions prévues en zone N, le PLU conserve un cadre général et un recul minimal de 10 mètres est imposé
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Considérant le peu de constructions prévues en zone N, cet article n'est pas réglementé.
Article 9 : Emprise au sol
- Afin de limiter les possibilités d'implantation en secteur d'habitat isolé, l'emprise au sol est limitée à 30%.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Afin de préserver l'intégration dans le grand paysage, la hauteur des bâtiments est limitée à celle des bâtiments existants.
Article 11 : Aspect extérieur
- Viser le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) :
Article 12 : Stationnement
- Limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.
Article 13 : Espaces libres et plantations
- Il est rappelé le cadre réglementaire de protection des EBC.
Article 14 : COS
Article inactif suite à une évolution du Code de l'Urbanisme
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
- Considérant le peu de constructions prévues en zone N, cet article n'est pas réglementé.
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Considérant le peu de constructions prévues en zone N, cet article n'est pas réglementé.

7 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les OAP, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des OAP définies par zone.

Les OAP sont édictées avec des lignes directrices importantes :

- Assurer une bonne desserte des quartiers et une connexion avec le tissu existant ;
- Intégrer les déplacements doux dans les opérations ;
- Gérer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et la végétalisation des quartiers ;
- Prendre en compte les nuisances sonores des infrastructures routières ;
- Assurer une diversité de l'offre de logements en répartissant entre pavillonnaire, mixte, petit collectif pour assurer le parcours résidentiel à l'échelle communale.

L'objectif général conduit à travers ces OAP est d'assurer une bonne couture des nouvelles zones avec le tissu urbain car la plupart des zones 1AU sont situées dans l'enveloppe urbaine.

Plus précisément pour le secteur des Vignettes, l'objectif est de créer une limite harmonieuse de la zone urbaine en limite de la rocade.

8 LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public, la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable au tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition

9 LES ESPACES BOISES CLASSES

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation, ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article, sauf dans les cas suivants :
 - s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les EBC ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme.

Les EBC ont donc été délimités au niveau des boisements existants dans la vallée de la Marne, en appui des éléments définis dans le POS.

Les EBC permettent de préserver l'(entité de la Vallée de la Seine et concourir ainsi au respect de la Trame Verte et Bleu.

En parallèle de la protection des boisements existants, la trame Plantations à créer est utilisée afin de pérenniser une continuité verte le long de la voie ferrée et de gérer les interfaces entre zone d'activités et habitat.

10 L'APPLICATION DE L'ARTICLE R 151-41,3°

La Municipalité a souhaité utiliser les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour protéger les éléments du patrimoine communal l'ancienne Malterie et la ferme Brodier.



11 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Les servitudes sont annexées au PLU.

A noter que le périmètre de protection de Monument Historique fait l'objet d'une procédure de modification menée par l'ABF en parallèle de ce PLU afin de remplacer le périmètre de 500 mètres par un périmètre plus adapté calé sur des limites physiques : la rocade, la pénétrante et la rue Danton.

12 LA ZONE NON-AEDIFICANDI

Afin de préserver la digue dont le maintien est enjeu majeur quant à la sécurité du quartier au regard des inondations, une zone inconstructible de 50 mètres est délimitée.

13 LA TRAME INONDATION-REMONTÉE DE NAPPE

Au-delà du volet réglementaire traduit par le PPRI, une trame représentant l'aléa est transcrite sur les plans de zonage pour localiser les terrains dans lesquels les sous-sols doivent être interdits pour préserver les habitants de tout désagrément et risque.

Partie 3 : Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour la préservation et sa mise en valeur

1 LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences des évolutions induites par le PLU sur le milieu existant seront limitées. L'évolution du PLU repose sur la volonté affirmée de :

- Protéger les milieux naturels les plus sensibles : le PLU protège les milieux écologiques dégageant les enjeux les plus forts : les zones de captage, les ZNIEFF les milieux aquatiques et zones humides ; ainsi que les boisements de petite surface non protégés par le code forestier,
- Préserver le cadre de vie en affirmant la volonté d'inscrire l'évolution future de la commune dans un contexte de mixité et de diversité de l'offre,
- Favoriser le renouvellement urbain et localiser les extensions urbaines dans la continuité du bâti existant dans une perspective de gestion l'espace phasée et raisonnée. La superficie globale des secteurs voués à l'urbanisation est raisonnable et proportionnée aux objectifs de croissance démographique visés par la commune,
- Prendre en compte l'activité agricole limitant fortement les extensions urbaines sur des terres agricoles.,
- Restituer une part des zones prévues à l'urbanisation en zone naturelle.

1.1 LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Le PLU propose une surface urbanisable qui s'étend au-delà des Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles tout en respectant le principe centrale de contenir l'urbanisation en limite de la rocade et de la pénétrante.

Le nouveau zonage offre un total de surfaces urbanisables et à urbaniser (U et AU) moins important que dans le document précédent. Cette diminution de surface est liée à l'adaptation du PLU au nouveau contexte foncier qui a évolué mais aussi à la prise en compte du contexte environnemental sur le secteur Fouchy.

Ainsi les zones à urbaniser à vocation résidentielle permettront de maîtriser l'arrivée de populations nouvelles et d'anticiper dans le temps l'évolution communale tout en limitant l'utilisation d'espaces naturels ou agricoles.

Les zones à urbaniser à vocation économique sont quant à elle maintenues sur les mêmes base que l'existant. Le règlement est adapté pour permettre une évolution des entreprises sans étendre l'emprise de la zone industrielle.

D'une manière générale, l'élaboration du PLU permet à la commune d'assurer son développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier.

Les zones à urbaniser contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- elles proposent une extension réfléchies qui concentre la construction dans des programmes d'ensemble tenant compte de la trame viaire déjà existante et visant à relier le bâti au tissu urbain existant,
- elles canalisent les extensions urbaines et préservent du même coup les

zones naturelles périphériques et les zones naturelles du mitage progressif,

- elles s'appuient sur un phasage visant à assimiler une nouvelle population de manière raisonnée et cadrée par la municipalité.,
- elles ciblent le requalification de friches, notamment ferroviaire.

Concernant la prise en compte des nuisances et des pollutions, les projets n'aggraveront pas ou n'amplifieront pas l'existant.

Le risque inondation est pris en compte et n'est pas aggravé.

1.2 LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES

La zone A, réservée aux activités agricoles, est préservée sur toute la partie Ouest du territoire. représente plus de 70% de la superficie totale du territoire communal.

1.3 LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles font l'objet d'une protection particulière à travers la délimitation de la zone N

La zone naturelle et ses secteurs préservent de la construction des secteurs à enjeux patrimoniaux principaux : les zones humides et les espaces reconnus pour leurs qualités environnementales à protéger en priorité (ZNIEFF).

Le règlement fixe les éléments visant à préserver les milieux humides.

Le PLU préserve l'ensemble des espaces boisés de la constructibilité en les classant en zone naturelle et en protégeant à travers le classement en espace boisés classé les petits boisements isolés de vallée dont leur gestion n'est pas soumise au code forestier. Aussi les impacts négatifs sur les zones boisées liés à la mise en œuvre du PLU seront inexistantes.

1.4 LA VALLEE DE LA SEINE ET SA CONTINUITE ECOLOGIQUE

Le PLU ne laisse pas de possibilités d'étendre l'urbanisation sur les zones naturelles et le secteur Fouchy ne pourra pas non plus accueillir une densification trop importante.

Sur le grand territoire, les impacts sur l'environnement du cours d'eau liés à la mise en place du PLU seront inexistantes étant donné que la zone naturelle englobe l'ensemble des sites naturels et qu'il vise notamment la protection des zones humides.

Le corridor écologique de la vallée de la Seine reste préservé au travers du PLU.

1.5 IMPACT SUR LES INVENTAIRES SCIENTIFIQUES EXISTANTS

En ce qui concerne les ZNIEFF localisées sur le territoire, le PLU n'étend pas l'urbanisation vers ces zone et classe l'ensemble en zone N visant à protection du patrimoine naturel.

1.6 PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES

L'article L211-1-1 du Code de l'environnement qualifie la préservation et la gestion durable des zones humides d'intérêt général, et demande, à cet effet, que l'Etat, les Régions, les

Départements, et les collectivités locales veillent, chacun dans son domaine de compétence, à la cohérence des diverses politiques publiques sur ces territoires.

En particulier, cet article du code de l'environnement donne la définition de ce qu'est une "zone humide" : "Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce , (...) de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

Les zones humides qu'elles soient liées à un affleurement d'eau permanent ou temporaires constituent des habitats riches qu'il convient de préserver au titre du SDAGE Seine-Normandie). Ce document de planification fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre (article L.212-1 du code de l'environnement).

Dans le cadre son Orientation 19, qui consiste à « Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. », la disposition 84 du SDAGE Seine-Normandie prévoit de préserver la fonctionnalité des zones humides ; les zones humides qui ne font pas l'objet d'une protection réglementaire (c.a.d. hors znief, zhiep ou zhsge) mais dont la fonctionnalité est reconnue par une étude doivent être préservées.

Par ailleurs, conformément aux principes de préservation et de gestion durable des zones humides figurant dans la loi sur l'eau et dans la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (article 127), l'altération ou la destruction d'une zone humide doit être compensée.

Les zones humides (ZH) correspondent donc à des enjeux environnementaux à identifier sur le territoire. Elles sont identifiables selon deux procédées :

- Les zones humides connues et protégées :
 - les ZNIEFF ou Natura 2000 humides,
 - les zones d'expansion des crues et ZH délimitées par Arrêté Préfectoral : ZH d'intérêt environnemental particulier et ZH stratégiques pour la gestion de l'eau,
- Les zones humides non délimitées dont l'identification s'appuie sur:
 - 1- la carte des zones à dominante humide (ZDH) du SDAGE du bassin Seine-Normandie qui n'est ni une délimitation au sens de la loi Développement des Territoires Ruraux (DTR) , ni un inventaire exhaustif des zones humides au sens de la loi sur l'eau.
Basée notamment sur de la photo-interprétation à l'échelle d'un grand bassin versant (sans travaux terrain systématiques avec relevé pédologique à la tarière systématique et relevé floristique), cette cartographie ne certifie pas que les zones cartographiées sont à 100 % des zones humides au sens de la loi sur l'eau, c'est pourquoi il a été préféré le terme de zones à dominante humide (ZDH).
 - 2- des travaux de délimitation et de caractérisation plus précis basés sur la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.
La caractérisation d'une zone humide repose notamment sur une liste d'habitats et de sols caractéristiques des ZH (arrêté du 24 juin 2008). Dans un secteur donné, l'un ou l'autre de ces critères (habitat naturel ou sol caractéristique) suffit à qualifier la ZH.

Ainsi, sur le territoire de la Chapelle-Saint-Luc, certaines zones non cartographiées en ZDH pourraient présenter des habitats ou des sols reconnus réglementairement comme caractéristiques des zones humides et à ce titre bénéficier d'une protection contre toute

altération pouvant remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide conformément aux dispositions 83 et 84 du SDAGE Seine-Normandie (régulation du cycle de l'eau, réservoir de biodiversité) et plus généralement au Code l'Environnement.

Ces dispositions s'appliquent dans le cadre de l'orientation 19 du SDAGE Seine-Normandie qui fixe un objectif général de mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides, de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité, quelque soit la zone humide.

1.6.1.1 Les zones humides du SDAGE Seine-Normandie

La DREAL Champagne-Ardenne a mis à disposition de la commune de la Chapelle-Saint-Luc une carte (voir ci-après) des zones à dominante humide (ZDH) établie sur la base de l'inventaire des ZDH de la région qu'elle a fait réaliser.

Elle fait apparaître deux couches :

- Les ZDH déjà recensées dans le SDAGE du bassin Seine-Normandie qui sont avérées, et où ne sont distingués et de façon non exhaustive (dans une enveloppe au 1/50000ème), les boisements aux abords de la Seine, du Canal St-Etienne et du ruisseau de la Noue Robert ainsi que les formations de friches humides et/ou marécageuses qui les accompagnent. Celles-ci doivent donc impérativement être respectées.
- Les ZDH recensées, qui elles, ne sont qu'une suspicion de la présence de zone humide, leur présence devant être confirmée sur le terrain. Est notamment repris l'ensemble des terrains soumis à l'aléa remontée de nappe sans distinction précise entre les boisements ou formations de friches humides et/ou marécageuses, les parcs, jardins ou espaces déjà construits voire sols nu tourbeux caractéristiques des zones humides.

1.6.1.2 Bilan de l'état de connaissance des zones humides sur la commune et enjeux

Concernant le projet de révision du PLU, il faut retenir que celui-ci doit être élaboré en cohérence avec les diverses politiques publiques menées sur le territoire.

- Les données du SDAGE renforcent la suspicion de présence de zones humides par la délimitation de la ZDH dans laquelle vient s'insérer une grande partie des zones constructibles actuelles ;
- Enfin, le respect de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement suppose, avant tout classement en zone constructible qui pourrait en altérer les fonctionnalités, de pouvoir délimiter précisément les contours d'une zone humide suspectée (ZDH) sur la base de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Pour le territoire de la commune de la Chapelle-Saint-Luc, si les eaux libres ne peuvent être considérées comme zone humide au sens de la loi, il n'en est pas de même de leurs abords qui peuvent abriter des habitats ou végétations caractéristiques des zones humides répondant au critères de l'arrêté du 24 juin 2008. Ainsi prairies et pâtures "mouilleuses", ripisylves, abords des fossés, roselières et autres végétations exondables des rives d'étangs, petits plans d'eau et mares sont à considérer comme des zones humides. De même, certains sols en place, tourbeux ou marqués par de notables traces d'oxydo-réduction sont à considérer comme caractéristiques d'une zone humide fonctionnelle.

Par la prise en compte de tout ces éléments, le projet de révision du PLU de la Chapelle-Saint-Luc

devrait assez aisément se rendre conforme au SDAGE par l'absence de toute zone humide à enjeux dans les périmètres urbanisés de l'agglomération. Cependant, et sous peine d'illégalité, dans les zones humides suspectées (ZDH), la délimitation de zone constructible ne doit pas non plus entrer en contradiction avec l'orientation 19 du SDAGE Seine-Normandie.

Enjeu : Dans certains secteurs du territoire, la préservation des zones humides est un enjeu environnemental important, le PLU se doit d'éviter toute délimitation de zone constructible sur une zone humide confirmée et renseignée par la carte des ZDH ; ce qui se révélerait en contradiction avec le SDAGE Seine-Normandie.

Pour toute zone humide suspectée, renseignée par la ZDH, notamment en périphérie des habitats aquatiques ou réputés humides (prairies), la conduite d'une expertise complémentaire est requise afin de vérifier la présence ou non d'une zone humide ; recherche d'habitats naturels ou de sols caractéristiques au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

1.6.1.3 Acquisition complémentaire sur la connaissance des zones humides de la commune

La commune de la Chapelle-Saint-Luc est soumise aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'environnement et se devait de déterminer si certains secteurs envisagés pour le développement de l'urbanisation se situaient en zone humide en utilisant la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié pour affiner l'étude d'incidence ou d'impact de son projet et préciser ainsi la surface de zone humide impactée par son projet de révision ou non.

Ainsi, 4 secteurs situés en ZDH ont fait l'objet d'investigations particulières :

- **Secteur 1 : Site GDF de l'ancienne cokerie des Vassaulles au Sud des étangs de Fouchy et le long de l'avenue Aristide Briand ;**
- **Secteur 2 : Petit ensemble de parcelles privées attenant au précédent au Sud du Parc de Loisirs de Fouchy;**
- **Secteur 3 : Ensemble boisé et pour partie cultivé de part et d'autre du ruisseau de la Noue Robert entre la rue Georges Merle et la D619 (rue pénétrante nord) ;**
- **Secteur 4 : Rive gauche du fossé d'écoulement, affluent du ruisseau de la Noue Robert, traversant la D20 en entrée d'agglomération vers Barberey-Saint-Sulpice.**

En l'absence d'un arrêté préfectoral de délimitation des zones humides, la qualification des zones humides susceptibles d'être présentes dans les secteurs concernés est réalisée selon les critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009.

Un espace peut être considéré comme zone humide au sens du 1^o du I de l'article L.211-1 du code de l'environnement dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- Sa végétation, si elle existe, est caractérisée
 - soit par des espèces indicatrices de zones humides (annexe 2.1)
 - soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées «habitats», caractéristiques de zones humides (annexe 2.2).
- Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux qui sont mentionnés sur la liste figurant à l'annexe 1.1 de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

1.6.1.4 Caractérisation relative à la végétation et aux habitats

Les sols et la végétation se développent de manière spécifique dans les zones humides et

persistent au-delà des périodes d'engorgement des terrains et, dans une certaine mesure, de leur aménagement. Ils constituent ainsi des critères fiables de diagnostic. C'est pourquoi, ils sont retenus pour délimiter des zones humides dans le cadre de l'article R.211-108 du code de l'environnement et l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Le critère relatif à la végétation peut être appréhendé soit à partir des espèces végétales soit à partir des habitats.

Les inventaires réalisés le 4 juin 2015 sur les 4 secteurs précédents montrent que la végétation est composée pour partie de plantes figurant sur la liste des espèces indicatrices de l'arrêté du 24 juin 2008 (annexe 2.1 de l'arrêté).

L'approche par les habitats est utilisable uniquement lorsque des données ou cartes d'habitats sont disponibles. Or, les relevés de végétation effectués lors de cette expertise ont permis l'identification des habitats représentés selon la typologie Corine Biotope ce qui permet ici d'appréhender une partie des secteurs concernés à partir des habitats cartographiés.

Cette expertise permet de localiser les communautés d'espèces végétales dénommées **habitats, caractéristiques des zones humides** (ZH) au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement (annexe 2.2). Pour ceux-ci il est donc possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données relatives aux habitats.

Secteurs	Habitats Corine Biotopes représentés	Caractérisation de la zone humide
1	Sur le site de l'ancienne cokerie, les installations et bâtiments GDF prennent place en grande partie sur une plateforme en léger remblai par rapport au TN. Ce remblai est localement recouvert d'enrobé (parking, allée piétonne des abords de bâtiment) ou affleure en présentant une surface caillouteuse fortement tassée (cheminement de véhicule, anciennes plateformes et ancien parking du terrain de football pour la partie sud-ouest). A l'exception de l'arrière du site, les groupements végétaux sont donc fortement artificialisés et anthropisés (pelouse urbaine, plantations arbustives exotiques) A l'arrière, les abords de l'ancien terrain de football, montrent des groupements plus naturels : Groupements de friche relevant du <i>Dauco-Mélilotion</i> (Corine Biotope 87.1) pour les zones sur remblai et végétation prairiales relevant de <i>l'Arrhenatheretum elatioris</i> voire du <i>Galio-Trifolietum</i> par endroits. L'ancien terrain de football présente la végétation prairiale la plus riche et la plus typique. Aux abords de la rue Condorcet, cette prairie de fauche alluviale semi-naturelle et mésotrophe, montre une dominance des graminées qui signe un probable enrichissement en azote pour améliorer sa productivité. Ces prairies fauchées mésophiles (Corine Biotope : 38.22pp) sont typiques des terrasses et des bourrelets d'inondation non ou très peu inondables et assez communes dans les vallées de Champagne humide et crayeuse, dans le Perthois et en Haute-Marne.	Pour les parties prairiales, les habitats sont pour partie caractéristiques des zones humides qui nécessitent une étude de sol pour la caractérisation de la zone humide (cf. ci-après). Pour la plateforme de l'ancienne cokerie en partie sur remblai, en friche ou imperméabilisée, les sols naturels ne sont plus en place et les fonctionnalités écologiques de la zone humide sont réduites, hormis une possible circulation profonde de la nappe alluviale ; voire inexistantes (fonctions biologiques, faune et flore caractéristiques des zones humides). Il est donc considéré que ces surfaces sur remblai ne peuvent plus en l'état répondre à la définition d'une zone humide.

Secteurs	Habitats Corine Biotopes représentés	Caractérisation de la zone humide
2	Dans ces parcelles privées, une grande part de la parcelle attenante à la rue G. Merle présente des sols perturbés avec remblai et dépôt ou avec un sol très maigre avec affleurement de la grève alluviale. L'arrière est occupé par des espaces jardinés et très anthropisés, pré-verger clairsemé à l'herbe rase, potagers et bambouseraie invasive (<i>Phylostachys sp.</i>). Tout ces habitats imbriqués peuvent être regroupés sous l'habitat Corine Biotope 85.2 (petits parcs et squares citadins) . Enfin une partie (parcelles 210 à 213 et 347 pp) présente une prairie fauchée mésophile (Corine Biotope 38.22 pp) fortement amendée, à l'identique du secteur 1 et dans les mêmes conditions hydrogéologiques (alluvions récentes avec un niveau de battement de la nappe alluviale très important, de l'ordre de 6,00 m entre les basses-eaux [-8,10 m] et les hautes-eaux [-1,80m] d'après les données des ouvrages du secteur).	Comme pour les parties prairiales du secteur 1, les habitats sont pour partie caractéristiques des zones humides qui nécessitent une étude de sol pour la caractérisation de la zone humide (cf. ci-après).
3	La plus grande partie boisée de ce secteur, présente deux types principaux de boisements. Dans les parcelles nord à l'arrière des lotissements, le boisement feuillu naturel se rapporte à l'association du <i>Ribeso sylvestris</i> - <i>Alnetum glutinosae</i> rattachée à l'habitat des forêts de frênes et d'aulnes des fleuves médio-européens (Corine Biotope 44.31). La partie boisée Sud a été modifiée par plantation de peupliers de culture, mais le taillis et la végétation herbacée qui occupent le sous-bois comportent une grande part des espèces caractéristiques de l'habitat précédent dont même une espèce végétale rare figurant sur la liste rouge régionale : Orme lisse <i>Ulmus laevis</i>. Cette peupleraie est donc à considérer également comme une relique de forêt alluviale. Enfin les parcelles cultivées (174 et 175) se rapportent à l'habitat Corine Biotope 82.	L'habitat CB 82 des cultures est pour partie caractéristique des zones humides, sa caractérisation complète nécessite une étude de sol (cf. ci-après). Comme l'indique la carte des ZDH fournie par la DREAL, l'habitat CB 44.31 est caractéristique des zones humides et constitue bien une zone humide avérée et fonctionnelle.

Secteurs	Habitats Corine Biotopes représentés	Caractérisation de la zone humide
4	Ce secteur est situé sur des terrains colluvionnaires surmontant les alluvions anciennes de moyenne terrasse (graviers calcaires). Le tronçon de cours d'eau (issu de la plateforme ferroviaire à l'ouest ?) est totalement artificialisé avec des berges étanches bétonnées sans relation directe avec la nappe sous-jacente. Les données du BRGM sur le puits de la ferme voisine indiquent pour cette nappe, un niveau d'eau situé vers - 2,30 m par rapport au TN. Les terrains ne sont pas situés dans une zone à risque d'inondation identifiée dans le PPRI de l'agglomération Troyenne mais inondables par risque de débordement, remontée de nappe, sources ou eaux de ruissellement. Hormis les grandes cultures (Corine Biotope 82), la rive nord du fossé est occupée par une banquette herbeuse gérée par la fauche. Celle-ci s'apparente à une prairie secondaire fauchée et très fertilisée à rapprochée du <i>Rumici obtusifolii</i> - <i>Arrhenatherenion elatioris</i> et mêlée d'espèces de friche (Corine Biotope 38.22).	Ces deux habitats sont pour partie caractéristique des zones humides, leur caractérisation complète nécessite une étude de sol (cf. ci-après).

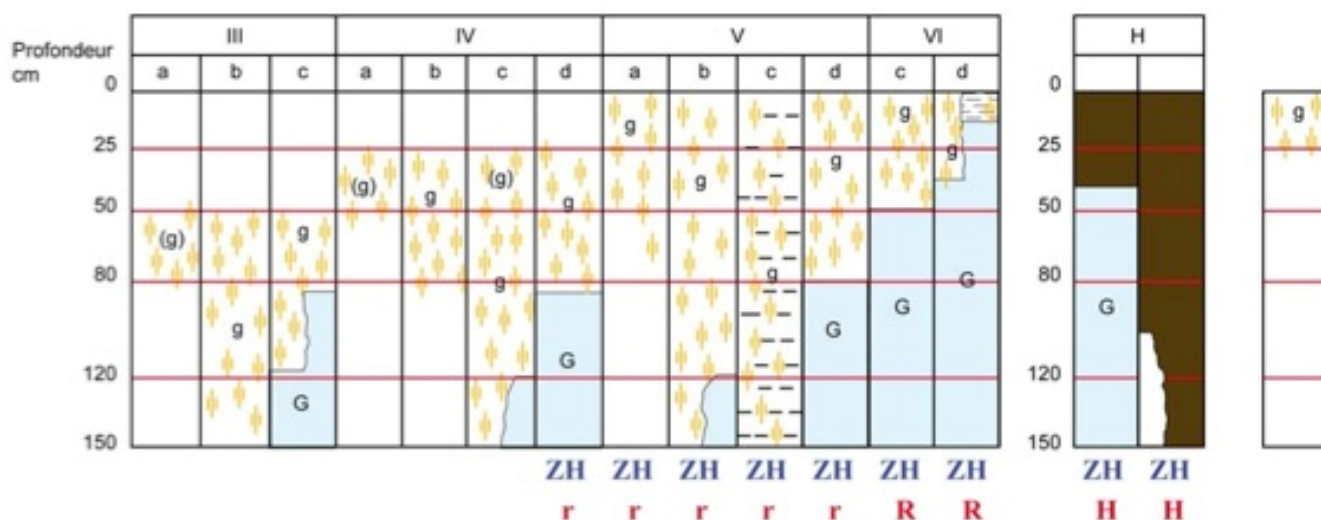
1.6.1.5 Caractérisation relative à la pédologie

La végétation dominante et les habitats représentés sur les 4 secteurs étudiés ne pouvant pas être utilisés pour la caractérisation de la zone humide sur la totalité de la surface concernée, l'approche pédologique est particulièrement adaptée pour statuer sur la nature humide ou non de ces secteurs.

L'expertise des sols qui suit, réalisée conformément aux modalités énoncées à l'annexe 1 de l'arrêté du 24 juin 2008, permet d'établir un bilan pour les habitats pour partie caractéristiques des zones humides et complète ainsi le bilan partiel obtenu pour les habitats caractéristiques.

L'analyse de la nature des sols fait référence à la liste des types de sols, donnée en annexe 1.1.1. de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 qui suit la nomenclature des sols reconnue actuellement en France, c'est-à-dire celle du Référentiel pédologique de l'association Française pour l'étude des Sols (D. Baize et M.C. Girard, 1995 et 2008).

Figure 1 : Illustration des caractéristiques des sols de zones humides



Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

- (g) caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)
- g caractère rédoxique marqué (pseudogley marqué)
- G horizon réductique (gley)
- H Histosols R Réductisols
- r Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Trois grands types de sols, caractéristiques des zones humides, peuvent donc être repérés par sondage à la tarière à main d'une profondeur de l'ordre de 1 mètre :

- sols rédoxiques (engorgement temporaire) ;
- sols réductiques (engorgement quasi-permanent) ;
- sols tourbeux (engorgement permanent).

Généralités sur les sols des grandes vallées alluviales

De façon générale, les sols alluviaux caractérisent les dépôts récents réalisés par les rivières et les fleuves à la faveur des crues. Le plus souvent, ces sols sont pourvus d'une nappe fortement battante (en relation avec les crues et l'étiage du cours d'eau), la texture de ces sols est anisotrope (alternance sans ordre, ni de granulométrie, ni de nature, de divers matériaux (argiles, sables, graviers) ; une forte production d'humus doux (mull actif) sauf si, les alluvions sont hydromorphes (nappe longtemps haute et à faible circulation) ce qui n'est pas le cas de cette partie de la Champagne crayeuse.

La nappe qui présente de grandes variations de niveau suivant les saisons est le plus souvent bien renouvelée et aérée et permet la formation de sols généralement sains et riches dont une grande partie a été mise en culture.

Dans ce secteur de la Champagne crayeuse, les sols ont pour origine les apports extérieurs d'alluvions. Il s'agit donc d'un sol alluvial sur graviers avec une nappe sub-affleurante (1,70 à 1,90 mètres) et permanente. Les apports calcaires génèrent un sol carbonaté dont l'évolution

pédologique est considérablement freinée par le battement de la nappe (Fluviosols). Ces sols peu évolués sont des sols jeunes qui se distinguent par une faible altération des minéraux et une faible teneur en matière organique laquelle se superpose généralement au substrat minéral sans former de complexe organo-minéraux.

Les sols sont du type brun calcaire ou brun calcique avec des alluvions graveleuses calcaires proches de la surface et surmontées par des alluvions fines limoneuses. Localement, sur ces formations limoneuses on trouve également quelques sols bruns lessivés. L'alimentation régulière en eau permet donc la formation de sols bruns profonds mésotrophes, ou bien des sols bruns ou bruns faiblement lessivés de profondeur moyenne.

De couleur brune, le sol montre une absence ou quasi-absence de litière du fait de la décomposition rapide des débris végétaux. L'argile limoneuse bien structurée donne des sols assez aérés et drainant.

Résultats des sondages de sol

Afin, d'obtenir la caractérisation des éventuelle zones humides présentes, il a été réalisé une expertise complémentaire conformément aux critères définis dans l'arrêté du 24 juin 2008. Elle a principalement consisté en la réalisation de sondages de sols afin de statuer sur les habitats pour partie caractéristiques des zones humides de ces secteurs du territoire de la commune de la Chapelle-Saint-Luc.

Des sondages pédologiques à la tarière ont été réalisés le 4 juin 2015, sur certains habitats pour partie caractéristiques des zones humides. On retiendra que les secteurs 1 à 3 présentent une situation physique relativement homogène avec des sols sur alluvions récentes (Fluviosols) et à une cote d'altitude sensiblement identique (autour de 102 m).

Seul diffère légèrement le secteur n°4 avec des sols colluvionnaires sur les moyennes terrasses alluviales et hors zone inondable du PPRi. Pour ce dernier secteur, la nature de la végétation présente avec absence totale de plantes des zones humides ainsi que la proximité de larges fosses en déblai liés aux travaux d'aménagement en cours dans les terrains voisins entre la D20 et la D610, la réalisation d'un sondage n'a pas été nécessaire. L'examen des talus de cette excavation, l'environnement physique et géologique du secteur permettent de conclure avec certitude en l'absence de zone humide.

Modalités de mise en œuvre

Les sondages ont été réalisés à la tarière pédologique à main sur une profondeur comprise entre 50 cm et 1,20 m. La charge en sables et graviers ou la compacité du sous-sol a cependant empêché de dépasser ici les 70 cm.

Ces sondages avaient pour objectif de détecter le niveau d'apparition de traces notables d'hydromorphie et leur extension dans le profil de sol.

Conformément à la définition d'une zone humide selon l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, les sondages contenant :

- soit des horizons histiques (tourbeux) : dans ce cas, l'horizon histique ne doit pas faire moins de 10 cm d'épaisseur au-dessus d'une couche M, D ou R et doit être situé à moins de 40 cm de profondeur ;

- soit des horizons réductiques (gley, tâches bleutées, vertes, d'hydroxydes ferreux, odeurs d'œuf pourri) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol (et sans condition d'épaisseur) ;

soit des horizons rédoxiques (pseudogley, taches orangées, jaunes, rouille, d'oxydes ferriques) à moins de 25 cm de la surface et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;

soit des horizons rédoxiques débutant entre 25 et 50 cm de la surface et se prolongeant par un horizon réductique à moins de 1,20 m de la surface ;

...sont à considérer caractéristiques d'une zone humide

Examen des critères

Si l'un des critères observés selon le protocole indiqué ci-dessus est caractéristique d'une zone humide conformément aux annexes de l'arrêté du 24 juin 2008, le point étudié est en zone humide, quels que soient les éventuels compléments apportés par l'analyse des autres critères.

En l'occurrence, si le critère pédologique et l'un des critères de végétation (ici, habitats) révèlent simultanément que le sol n'est pas caractéristique d'une zone humide et que la végétation n'est pas hygrophile ou qu'elle est seulement hygrophile "pro parte", alors le point étudié n'appartient pas à une zone humide.

Résultats obtenus

L'ensemble des 4 sondages réalisés ont montrés 2 principaux type de sols sur l'ensemble des 4 secteurs.

Pour les sondages 1, 2 et 4, l'horizon de surface présente un sol brun limono argileux friable et peu structuré jusqu'à environ 20 cm. Plus bas, les limons deviennent de plus en plus compacts avec la profondeur. On y note assez souvent la présence de fragments de terre cuite orangé dans les 40 premiers cm (cokerie et parcelles cultivées du secteur 3). Au delà de 60 cm, l'augmentation de la charge en graves calcaires et sables grossiers et surtout la forte compacité du sol a empêché la progression de la tarière.

Dans ces 3 sondages, aucune tache rouille d'oxydo-réduction n'a pu être observée sur toute la hauteur du sondage, les phénomènes rédoxiques sont donc absents de ces sols anciennement remaniés ou cultivés et montre l'absence d'engorgement en eau prolongé dans ces secteurs.

Nous sommes ici en présence de **sols de la Classe III c, non caractéristiques des zones humides**.

Seul le sondage n°4, réalisé dans la frênaie alluviale, montre l'apparition de taches rouilles d'oxydo-réduction éparses à partir de 25 cm de profondeur avec intensification des phénomènes rédoxiques avec la profondeur.

Aucun horizon réductique (gley permanent) traduisant un engorgement prolongé n'a été rencontré. Ce qui est concordant avec la variation locale du niveau de la nappe qui se situe vers 1,80 m sous la surface.

Tableau 1 : Résultats et coordonnées géographiques des sondages pédologiques réalisés

n° de sondage	Coordonnées (*)	Secteurs	Situation	Classe de sol	Conclusion
1	728658-2370267	1	dépression prairiale de l'ancienne cokerie	III c	Sol non caractéristique des zones humides
2	728600-2370253	1	Prairie du terrain de sport, ancienne cokerie	III c	Sol non caractéristique des zones humides
3	728166-2370283	3	Frênaie alluviale	IV c	Sol non caractéristique des zones humides mais habitats CB 44.31 caractéristique
4	728070-2370161	3	Cultures	III c	Sol non caractéristique des zones humides

(*)en projection Lambert II étendu

Examen des conditions hydrogéomorphologiques

Cet examen fait apparaître que pour une cote moyenne des eaux de la nappe alluviale située entre 1,80 m et 8,10 m sous le TN, il ne peut y avoir de saturation prolongée du sol dans les 50 premiers centimètres que lors d'épisodes pluvieux très exceptionnels à défaut d'une réelle remontée de la nappe à ce niveau. De plus, dans ces secteurs, il semble que le plancher sablo-graveleux rend l'horizon limono-argileux relativement perméable et permet un ressuyage relativement rapide des sols après remontée de la nappe.

En l'absence, d'une inondabilité permanente, la saturation en eau des 50 premiers centimètres du sol, n'est donc possible que très localement dans les parties basses ou encore exceptionnellement en période fortement pluvieuses et pour des durées correspondant grossièrement à celles des épisodes pluvieux et/ou des crues soit de l'ordre de quelques jours à quelques semaines consécutives au maximum.

En l'absence d'une saturation permanente ou quasi-permanente des 50 premiers centimètres du sol, les sols des zones topographiques les plus élevées ne peuvent donc être considérés comme caractéristiques d'une zone humide au sens de l'arrêté de 2008 (secteurs 1, 2 et 4). Par contre, sous boisement et à proximité des cours d'eau, certaines zones au sous-sol plus compact et argileux montrent des signes d'hydromorphie marquée et permettent la présence d'un habitat caractéristique des zones humides (secteur 3)

Interprétation des profils de sol

Certains sondages à la tarière révèlent la présence de sols à caractère rédoxique (pseudogley) peu marqué.

Par ailleurs, on rappellera que DUCHAUFOR (1977) signale que certains sols alluviaux dont la nappe phréatique subit de fortes fluctuations, comme c'est le cas ici, ne sont pas considérés comme hydromorphes dans la mesure où la nappe n'est pas réductrice puisque l'eau circule rapidement et est enrichie en oxygène.

Le régime d'inondation ou de saturation n'est donc pas une condition suffisante pour produire le phénomène d'hydromorphie du sol puisqu'il faut que la nappe d'eau soit réductrice donc pauvre en oxygène.

Le sol des 4 secteurs étudiés correspond donc au contexte particulier prévu dans le 1.1.2. de l'Arrêté du 24 juin 2008 : fluvisols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée où l'excès d'eau prolongé ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables.

Ainsi, l'expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) est requise pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les 50 premiers centimètres du sol.

Sur les 4 secteurs étudiés, l'alternance des niveaux de la nappe est régulière et ne montrent pas de variations significatives de niveau d'un point à l'autre.

L'hydromorphie est peu marquée avec apparition ou non des taches rouille variable dans les profils. Localement, la répartition, dans le profil du sol de ces plaques de fer ferrique, est une bonne indication sur l'amplitude de variation en hauteur de la nappe d'eau.

Les taches de décolorations (grises ou bleues) qui signent la présence d'un pseudogley n'apparaissent pas dans les sondages réalisés et ne sont vraisemblablement pas présentes avant 2,00 m. Pendant la saison sèche, la nappe d'eau est assez souvent rencontrée autour de la cote 93,90 m soit 8 mètres sous la surface (données piézométriques BRGM infoterre de septembre 2006 au nord du secteur 3).

Dans les zones boisées riveraines des cours d'eau, l'humidité est plus élevée avec des sols localement plus compacts. Le sol est encore couleur brune mais on passe rapidement à un limon argileux assez compact mêlé de quelques graviers. Les taches rouille d'hydromorphie apparaissent souvent entre 25 et 50 cm et leur densité augmente avec la profondeur. Cependant, les taches de décoloration (grises ou bleues) typiques d'un pseudogley n'ont pas été rencontrées. Le sondage réalisé en **sous-bois** montre donc un sol **classé** en catégorie **IVc** non caractéristique des zones humides alors que l'habitat présent démontre bien la présence d'une zone humide fonctionnelle (végétation).

Ailleurs, tous les sols observés correspondent au **profil III c. Ces types de sols ne sont pas à considérer comme caractéristiques des zones humides** (cf. Figure 1 page 188). Ainsi les sols de ces habitats pour partie caractéristiques des zones humides ne peuvent être pris en compte pour la délimitation de la zone humide.

1.6.1.6 Conclusion sur la caractérisation des zones humides

Les caractéristiques des habitats et des sols mis en évidence sur les secteurs étudiés ne permettent pas de considérer l'ensemble comme une zone humide.

Les habitats caractéristiques des zones humides occupent une partie du secteur n°3 et correspondent à la zone humide avérée renseignée par la carte des ZDH.

Mesure de réduction - Impact résiduel

La totalité de la surface de cette zone humide avérée sera donc classée en zone naturelle non constructible. Il n'y aura donc **pas de surface de zone humide impactée par le projet de révision du PLU du territoire de la Chapelle-Saint-Luc.**

1.6.1.7 Fonctionnalité écologique de certaines des zones humides présentes

Concernant le secteur n° 3, des prospections de terrain particulières ont été effectuées dans le but d'actualiser le statut de présence d'une espèce de lépidoptère diurne de grande valeur patrimoniale autrefois connue à cet endroit¹.

Généralités et connaissances antérieures du Damier du frêne :

En Champagne-Ardenne, le Damier du frêne *Euphydryas maturna* est un papillon actuellement présent uniquement dans le département de la Haute-Marne. Autrefois répandu dans tout le quart nord-est de la France, la Bourgogne constitue désormais son bastion principal.

Son statut régional est très précaire à la limite de la disparition. Les ORGFH le mentionnent comme une espèce à rechercher, notamment dans ses anciennes localités. Autrefois connue dans les départements de la Marne et de l'Aube dont la Chapelle-Saint-Luc.

Son habitat est constitué de forêts fraîches en particulier au niveau des jeunes stades forestiers très fleuris. Le frêne est la principale plante-hôte et la reproduction a lieu d'ordinaire sur de jeunes frênes de moins de 10 ans poussant dans les parcelles boisées en régénération : clairières et lisières fleuries avec arbustes et buissons épars des forêts humides ou mésophiles de basse altitude. L'unique génération adulte vole brièvement entre la mi-mai et la mi-juin.

Déroulement de la sortie et observations :

La sortie de terrain menée le 4 juin 2015, à une période et avec une météo très favorables, devait permettre d'apprécier l'état des habitats et de rechercher l'espèce dans le secteur n°3 étudié précédemment et où ce papillon était connu autrefois.

Lors de cette sortie, il a été constaté que l'état des habitats n'était plus favorable à l'espèce au

¹ Source : Bouvier J.-M., 1987. Note sur *Euphydryas maturna*. Lepidoptères Nymphalidae. Bulletin d'Entomologie Champenoise, 4(5) : 166.

Référence reprise et mentionnée dans les « Orientations Régionales de Gestion de la Faune Sauvage et de l'amélioration de ses habitats ». Annexe insectes. Juin 2004. LPO, ONCFS et Féd. régionale des Chasseurs de Champagne-Ardenne - DIREN Champagne-Ardenne.

regard de ce qui est mentionné actuellement dans la littérature². Les parcelles boisées du secteur, dans un environnement périurbain marqué, présentent un état avancé de maturité peu favorable à l'espèce : absence de clairières fleuries, lisières peu développées au contact de cultures, chênaie-frênaie et peupleraie d'âge mur élevées et très ombragées.

Adultes imago et nids de pontes éventuels ont été recherché à vue et aux jumelles, en particulier sur les frênes de lisières, jusqu'à une hauteur supérieur à 4,00 m mais aucun indices probants de présence de l'espèce n'a pu être récolté. Seuls, quelques individus d'espèces communes et assez banales ont été observées : Petite Tortue, Tircis.

Conclusion :

Il apparaît aujourd'hui que l'état des habitats dans ce secteur ne semble plus favorable à la reproduction de ce papillon et qu'il a disparu de ce secteur de la commune.

Il ne faut cependant pas exclure que la zone humide boisée pourrait de nouveau présenter des habitats favorables, notamment à l'issue des coupes d'exploitation dans les peupleraies et autres boisements humides.

A condition de la subsistance inédite d'une population locale relictuelle en périphérie proche, le retour de jeunes stades forestiers sur ce secteur serait particulièrement favorable à un éventuel retour de ce rare papillon.

1.7 IMPACT SUR LES DEPLACEMENTS

La délimitation des zones d'urbanisation se fait au sein ou en continuité directe des espaces urbains actuellement desservis par les transports en commun.

Par ailleurs, considérant l'importance de la concentration d'emplois l'accueil de populations actives sur le territoire est enjeu important pour maîtriser les déplacements domicile-travail.

Chaque opération va prévoir le stationnement nécessaire et l'occupation de l'espace public par les véhicules va être maîtrisée.

1.8 IMPACT SUR LES VOIES, RESEAUX, EQUIPEMENTS PUBLICS

En fixant un objectif à 15 000 habitants, la municipalité souhaite retrouver un niveau de population connue il y a quelques années, pour une retrouver une dynamique mais aussi parce que tous les équipements publics ont été dimensionnés pour de niveau de population.

Le projet de PLU n'a donc aucun impact si ce n'est un effet positif sur une meilleure valorisation et efficacité des équipements existants.

² notamment Lafranchis T. et al., 2015. La vie des papillons, écologie, biologie et comportement des Rhopalocères de France. Editions Diatheo. 751 pages.

2 LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

2.1 UNE GESTION QUALITATIVE DE L'ESPACE

Le PLU décline un projet urbain visant à maîtriser le développement de la commune de Matougues et à optimiser son renouvellement de façon à :

- Eviter une urbanisation diffuse consommatrice d'espaces et génératrice de déplacements motorisés, en prenant en compte l'existence des transports collectifs qui desservent la commune.
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel reconnu de la commune,
- Prendre en compte les espaces à enjeux économiques,
- Minimiser la réalisation de nouveaux réseaux (voirie, AEP, assainissement...) aux coûts de gestion démultipliés.

Identifier de nouvelles zones d'extension en continuité du bâti existant

Le PLU propose une surface urbanisable qui s'étend au-delà des Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles du village. La surface des zones d'extensions a été définie en prenant en compte les possibilités à construire dans la ville même à travers les dents creuses. Elles s'inscrivent en continuité du tissu urbain existant, ou dans le prolongement direct des espaces déjà urbanisés ou prévus à l'urbanisation sur le court terme.

La superficie globale des secteurs voués à l'urbanisation future est proportionnée par rapport aux objectifs de croissance démographique fixés par les élus qui prennent notamment en compte les capacités des réseaux.

Clarifier le contexte foncier

Le PLU permet à la commune d'assurer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones à urbaniser contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- Elles proposent des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble défini à travers un phasage et les orientations d'aménagement et de programmation,
- Elles canalisent les extensions urbaines et préservent du même coup les zones naturelles ou agricoles périphériques du mitage progressif.

2.2 LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS ET DU PAYSAGE

Le PLU met en place des dispositions assurant l'intégration la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.

Espaces naturels et paysage rural

Le PLU préserve, par un classement en zone N ou par d'autres outils, les entités naturelles présentant un fort intérêt écologique, tout en permettant la poursuite d'une activité agricole dans les zones cultivées :

- Le PLU prend en compte les grands défis du SDAGE Seine-Normandie et notamment les enjeux inhérents à la vallée de la Marne en protégeant de la constructibilité les espaces naturels sensibles

(zones humides) et en prenant en compte le risque inondation.

- Le PLU préserve de toute constructibilité les milieux naturels reconnus pour leur biotope (ZNIEFF).
- Le PLU protège de la constructibilité les boisements de vallée et protège la destination des sols qui devront rester boisés dans les espaces boisés classés.

Patrimoine urbain et paysage urbain

Le PLU vise à maintenir des grands principes urbains et architecturaux qui caractérisent le centre ancien, tout en définissant un cadre général pour maintenir une cohérence architecturale dans l'ensemble du village.

Bien qu'étant plus souples qu'en zone UH, les règlements des zones UD et 1 AU fixent des principes généraux visant une bonne intégration des extensions dans le paysage urbain.

2.3 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET URBAIN

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement retenus pour les zones à urbaniser (AU) prennent en compte le souci de préservation de l'environnement :

- En privilégiant leur aménagement par des opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement cohérent et réfléchi dans sa globalité,
- En fixant des principes de densité visant à éviter un gaspillage des espaces voués à l'urbanisation,
- En traitant à travers une vision d'ensemble la problématique des circulations et notamment des liaisons douces qui ont pour objectif d'assurer le bouclage des liaisons existantes,
- En privilégiant un traitement des eaux de pluie à la parcelle et sur site afin de réduire la problématique de la gestion des eaux pluviales,
- En proposant un projet d'intégration du site dans son environnement à travers une réflexion autour du traitement des espaces libres.

3 LA SYNTHÈSE DE L'IMPACT DU PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction limitée de surfaces agricoles	Préservation et requalification du cadre de vie
Imperméabilisation des sols	Planification du développement résidentiel sur le court et le long terme à travers un projet d'ensemble
Artificialisation d'espaces naturels	Intégration des zones d'urbanisation future dans le paysage urbain et naturel à travers le règlement et les orientations d'aménagement
	Favoriser une plus grande mixité sociale par une diversification de l'offre en logements
	Définition de liaisons douces dans les zones d'extension
	Préservation des boisements isolés
	Prise en compte de la gestion des

	eaux de pluie
	Prise en compte des risques naturels reconnus et notamment du risque inondation (PPRI)
	Intégration des grands enjeux du SDAGE Seine-Normandie

1. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Dans l'article R*123-2, le code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Article L. 123-12-1 - Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

« L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

(...) »

Dans l'article R*123-2 5°, le code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation doit préciser « les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1 ».

Les indicateurs définis par la commune sont les suivants :

- Surfaces consommées (optimisées) en dents creuses (à l'intérieur du tissu urbanisé existant), type de bâti et densité pour les zones résidentielles (nbr. de logements à l'hectare).
- Surfaces consommées en zone 1AU (répartition espaces bâtis / espaces libres / espaces publics), type de bâti (individuel ou collectif – propriété ou locatif) et densité pour les zones résidentielles (nbr. de logements à l'hectare).
- Surfaces imperméabilisées dans les zones 1AU.
- Destination des nouvelles constructions édifiées en zone à urbaniser (habitat / activité économique / autre).
- Nombre de logements neufs.
- Nombre de logements allant du T1 au T3.
- Nombre de logements locatif et locatif aidé.
- Nombre de logements de plain-pied.
- Surfaces consommées en matière d'espaces naturels.
- Surfaces consommées en matière de surfaces agricoles cultivées.
- Surfaces consommées en matière de surfaces agricoles toujours en herbe.
- Evolution de la consommation en eau.
- Evolution du nombre d'équivalent/habitant traités par la station de lagunage.

Annexe : Etude Trame Verte Bleue