

Région Grand Est  
Département de l'Aube

# Commune de Saint-Léger-Près-Troyes

## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 29 avril 2019

Le Maire,

PLU arrêté le 10 septembre 2018

PLU approuvé le 29 avril 2019

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des  
zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du  
29 avril 2019



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets  
9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

## LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

## LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

## ROLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

## LE SCENARIO RETENU

Des exigences incontournables : la préservation d'une identité communale et la nécessité de bien vivre ensemble.

Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité de la commune. Le projet communal est synonyme de dynamisme démographique modéré en préservant et développant le cadre de vie communal. Cette identité communale constitue le point de rencontre des habitants de Saint-Léger-près-Troyes.

Pour conforter cette identité spécifique, Saint-Léger-près-Troyes doit s'affirmer comme un territoire pourvu d'atouts et proche de Troyes, à savoir une localisation géographique intéressante et une ambiance rurale de par ses espaces son bâti et ses espaces non bâtis

La question du lien social, du vivre ensemble entre les générations, entre les différents modes de vie, entre les différentes activités entre les différentes catégories sociales a été identifiée comme essentielle.

## LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune de Saint-Léger-près-Troyes souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale, elle fonde l'identité paysagère de la commune avec les espaces cultivés et les espaces naturels. Ce sont des espaces diversificateurs pour la faune et la flore.

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par quatre zones à urbaniser respectant la morphologie urbaine communale.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale
- Développement territorial respectueux et volontariste
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

## 1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

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

Les espaces boisés constituent des repères dans les plaines agricoles. Ils ont également un rôle de refuge pour la grande faune et permettent le développement d'une flore sciaphile. Ils doivent conserver leurs rôles à l'avenir.

La commune souhaite également renforcer la place des haies et autres boisements, notamment inclus dans les clôtures des constructions afin de maintenir/créer une ceinture verte autour du village.

Ces boisements, composés surtout de multiples petits espaces boisés sont essentiels au maintien des parcours écologiques de la faune et doivent être préservés.

A l'échelle des espaces bâtis, la commune a choisi de préserver les fonds de jardin via un zonage spécifique. Ces jardins permettent de maintenir des espaces tampons avec les cultures et offrent par ailleurs des refuges pour la petite faune.

La place de la "trame bleue" est importante à Saint-Léger-près-Troyes :

- La Hurande, affluent de la Seine prenant sa source à la Fontaine Toupon à Roncenay, traverse la commune et notamment l'espace bâti en provenance de Bréviandes et est divisée en deux via le Ruisseau de l'Etang l'Abbé. Elle provoque un vaste espace boisé à dominante humide à préserver.
- Le Triffoire, affluent d'un bras de la Seine « Canal du Trévois » et prenant sa source à Saint-Pouange, qui marque la limite communale Nord/Nord-ouest avec Rosières-près-Troyes.

Le tracé des axes routiers impacte peu le paysage communal à partir de l'espace bâti, notamment le passage de l'autoroute A5. Les nuisances sonores sont minimales concernant l'autoroute où les espaces boisés servent de tampon pour l'espace bâti. Il faut noter la présence de deux passages « faune » aménagés avec l'A5.

### PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

La commune est couverte par des espaces boisés, longeant principalement les cours d'eau, que la commune a souhaité préserver. Une partie de ces espaces est recensée comme Zone d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 « Marais des pâtures de Servet entre Vielaines et Chevillele » en limite avec Rosières-près-Troyes.

D'autres espaces naturels, notamment des vergers, sont présents sur le territoire communal. La commune les a identifiés et a choisi de les préserver (« Herbigny »).

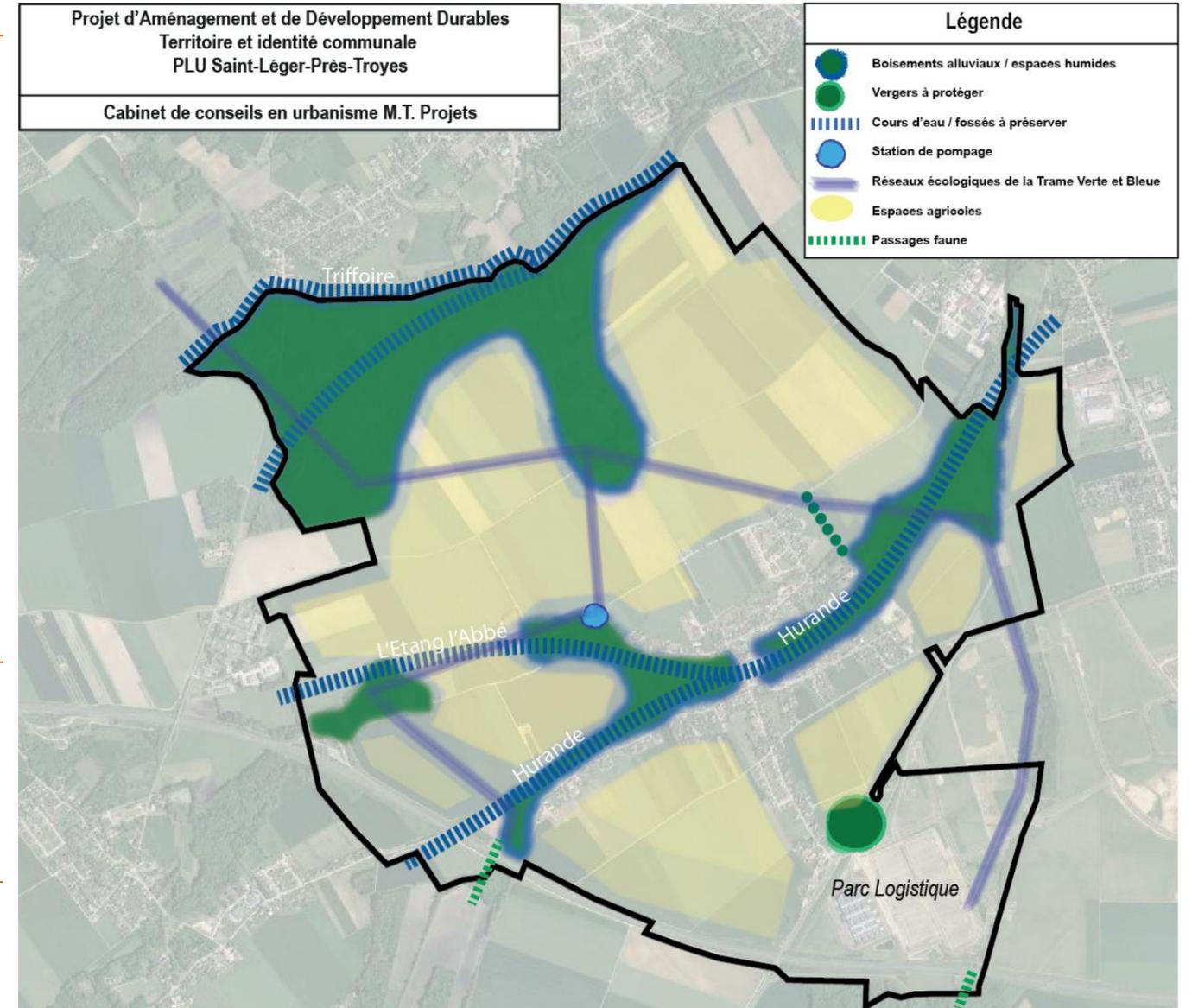
### MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

La grande majorité du territoire communal est occupée par l'activité agricole. L'urbanisation ne doit pas remettre en cause l'identité rurale originelle de Saint-Léger-près-Troyes.

Un recensement des bâtiments agricoles a été réalisé et a permis de localiser les projets communaux au mieux.

Les autres projets communaux impactent l'activité agricole mais les besoins ont été calculés au plus juste afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

De plus, il faut noter que certains bâtiments situés dans le tissu urbain pourraient être amenés à se déplacer dans l'espace agricole pour éviter les conflits d'usage agricole/habitat et permettre un bon développement de l'activité agricole. Le changement de destination des bâtiments doit donc être rendu possible par le règlement.



## 2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

### LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques de la commune sont orientées vers une augmentation sensible du nombre d'habitants. Ainsi la commune pourrait croître d'environ 200 habitants à horizon 2030. Cette prévision s'appuie sur un rythme de croissance annuel moyen (1.56%) proche de celui observé sur la période 1999-2012 (1.85%).

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

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif d'urbaniser la commune en respectant au mieux sa morphologie. Ainsi, les secteurs sont situés dans le prolongement de l'espace actuellement urbanisé, permettant une très bonne insertion urbaine des constructions :

- Le projet n°1 « La Planche » situé Rue de la Planche reprend pour partie une zone de projet du Plan d'Occupation des Sols sur une surface de 2ha30 et une densité moyenne prévisionnelle de 13 logements par hectare. A noter que le chemin d'exploitation reliant la Rue de la Planche à la Rue d'Herbigny n'est pas inclus dans le périmètre de l'opération et reste donc affecté à usage agricole.
- Le projet n°2 « Clos d'Herbigny » est un projet porté par un bailleur social pour environ 15 lots sur une surface d'environ 0ha80, soit une densité de presque 19 logements par hectare.
- Le projet n°3 « Herbigny » est un projet à moyen/long terme et sera soumis à une modification du Plan Local d'Urbanisme afin de réguler la croissance démographique communale. Regroupant 14 lots sur une surface de 1ha50, la densité y est plus faible que dans les autres projets communaux compte tenu de la volonté de la commune de ne pas créer d'impasse ; la voirie prévisionnelle occupant ainsi une plus grande surface au sol. Ce projet jouxte un espace de verger que la commune a identifié et préservé.
- Le projet n°4 « Cœur de village » consiste en une double volonté de la commune de réaménager le secteur situé derrière la mairie et l'église (terrains de sport) tout en créant une réserve foncière à vocation d'équipements dans le prolongement de ceux déjà présents.

On peut donc considérer que l'enveloppe urbaine est respectée et qu'aucun projet ne marque un étalement urbain en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

Dans la continuité de la préservation du cadre de vie, la commune a choisi d'interdire la construction agricole le long de deux entrées de village : la première zone à l'entrée de la commune le long de la D85 en provenance de Rosières-près-Troyes et la seconde le long de la D72 en provenance de Bréviandes. Dans les deux cas, la commune souhaite maintenir les vues sur le village et les alignements d'arbres et, par conséquent, interdire la construction de bâtiment agricole.

### MAITRISE DE L'ENERGIE

La commune se trouve dans un espace à potentiel géothermique du meilleur aquifère éligible à la géothermie de minime importance. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeurant nécessaire.

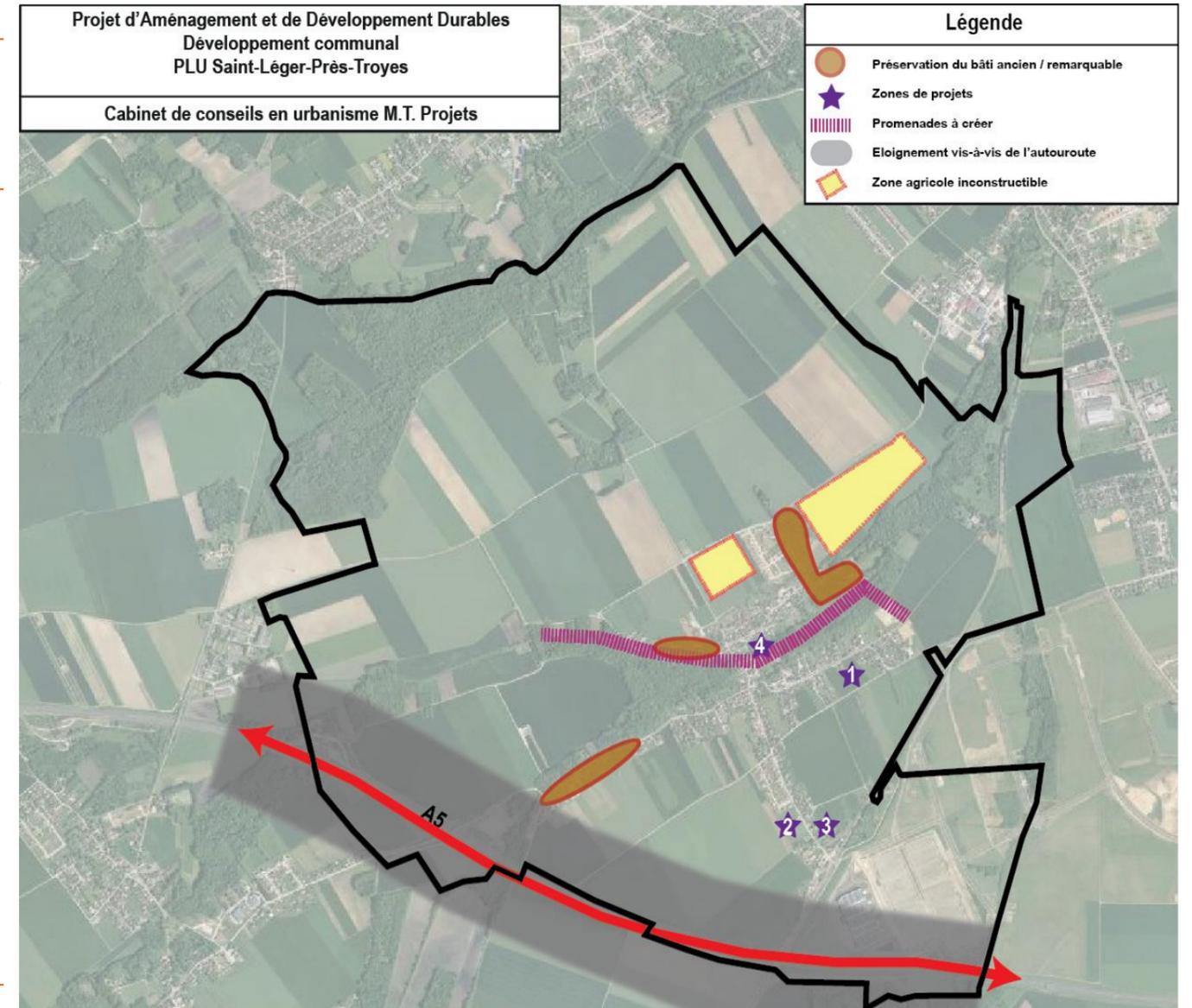
Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune n'a pas encore approfondi la réflexion mais une borne pourrait être installée en face de l'église sur le parking. Ce dernier pourrait par ailleurs servir partiellement d'aire de covoiturage par la même occasion.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, de même que le développement éolien, chacun étant soumis à autorisation spécifique dans les périmètres de compétences de l'Etat : périmètre de monument historique pour le solaire, impacts paysagers et sur milieux naturels (corridors avifaunes notamment) pour l'éolien.

### LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Le projet de PLU ne crée pas de contraintes particulières ou de zone de danger potentiel par l'urbanisation prévue. La réflexion sur la sécurité des usagers a été prégnante, que ce soit pour les cheminements doux ou l'insertion des véhicules sur la voie.

Il sera précisé les prescriptions relatives au bruit le long de l'autoroute A5.



Enfin, les liaisons piétonnes permettent d'offrir des alternatives de déplacements pour les habitants et offre des itinéraires de promenades pour les familles. Les liaisons sont à renforcer avec les villages voisins et au sein même de la commune de Saint-Léger-près-Troyes.

### 3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

#### RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais les équipements publics sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La commune a aménagé une aire de loisirs plein-air et souhaite la maintenir à son emplacement au cœur de village.

Le projet n°4 s'inscrit dans cette volonté de la commune de conforter le cœur de village et sa vocation d'équipements.

Un autre terrain situé Rue de la Joncière est réservé à vocation d'équipement, notamment le bâtiment technique communal.

Concernant le développement des communications électroniques, il sera prévu l'implantation d'un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement (hors aménagement aérien). Cela doit permettre d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

#### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

La commune est située dans l'agglomération troyenne.

Dans la commune, plusieurs activités sont déjà présentes. Le règlement de PLU offrira la possibilité d'accueillir de nouvelles activités dans le tissu urbanisé en autorisant la mixité fonctionnelle à condition qu'elles restent compatibles avec l'habitat.

L'espace en entrée de village réservé à l'activité est maintenu, permettant l'accueil de petites activités.

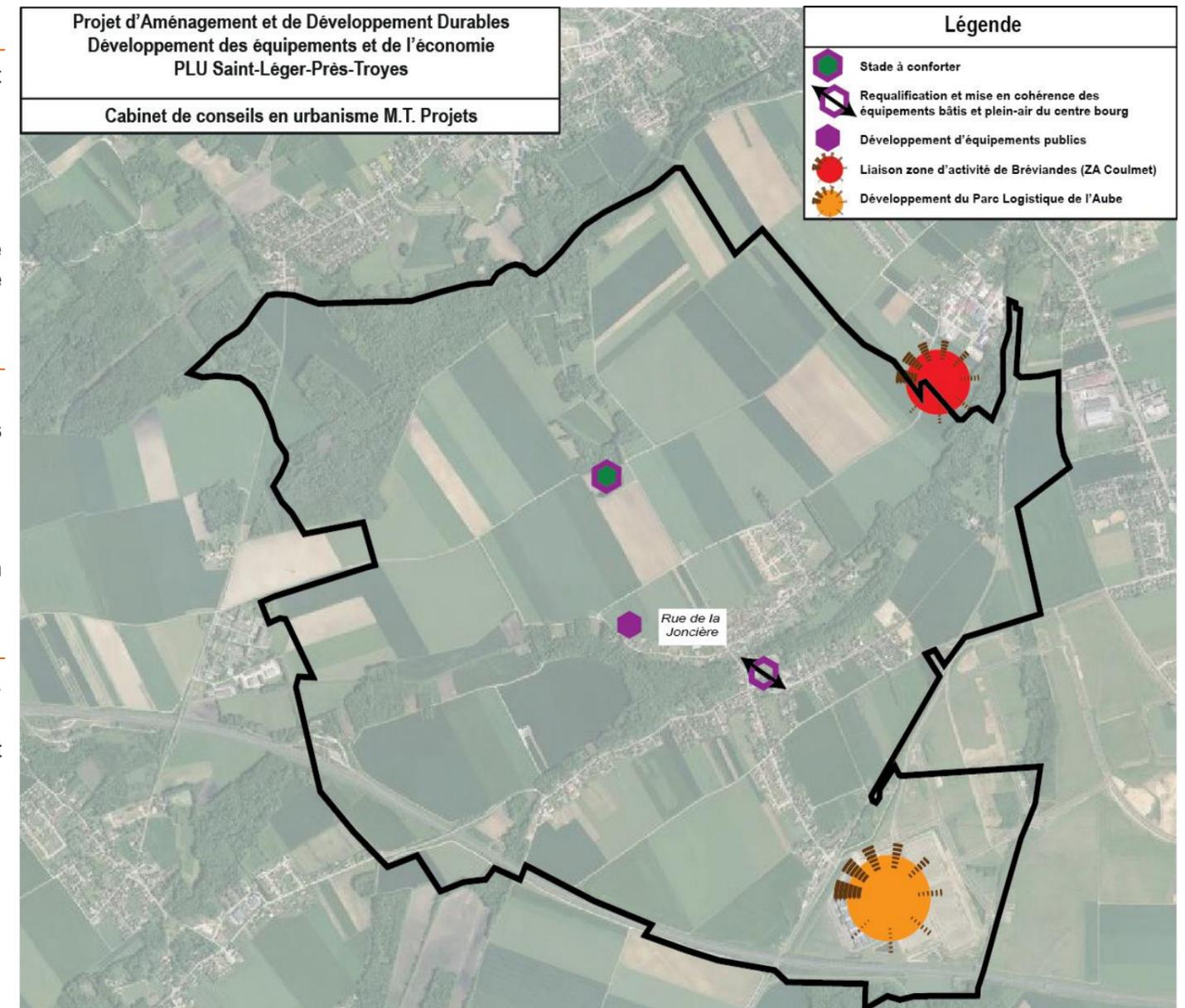
La commune est concernée par le Parc Logistique de l'Aube, géré par le Conseil Départemental.

La commune n'a pas défini de zones à destination de l'activité commerciale car aucun besoin n'a été recensé. Cependant, un commerce peut très bien s'installer en zone urbaine à condition de respecter le règlement du PLU.

#### DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Il a été prévu le changement de destination de bâtiments agricoles dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d'éviter l'abandon de corps de ferme témoins de la ruralité de la commune.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes (ferme éducative, etc) et ainsi développer des loisirs plein-air en lien avec le caractère communal.



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

### MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a procédé par un recensement des dents creuses (ci-contre et page suivante) sous deux angles :

- Le premier consiste en un recensement du potentiel exhaustif de constructibilité résultant du règlement graphique. Au total, il est recensé 49 constructions potentielles sur 41 dents creuses constructibles du fait du règlement graphique.
- Le second consiste à affiner ce chiffre de 49 constructions car la situation des dents creuses est très aléatoire et souffrent bien souvent d'une rétention de la part des propriétaires. Ainsi, il ressort d'une situation réaliste que seules 30 constructions pourraient être réalisées sur les 41 dents creuses. Cette analyse chiffrée est effectuée au regard de la connaissance fine que les élus ont de leur commune (terrain en jardin bordant une rue, terrain en indivision, terrain cultivé en bord de route, jardins cultivés par les particuliers, etc...)
- Ainsi, entre les 49 constructions potentielles "réglementaires" et les 30 constructions potentielles "réalistes", il apparait un coefficient de rétention foncière de 38.8%.

Ce coefficient de rétention foncière est appliqué non seulement au nombre de constructions "réalistes" mais également à la surface des dents creuses :

- Les 49 constructions potentielles "réglementaires" sur les 41 dents creuses « réglementaires » représentent une surface de 5ha13.
- Les 30 constructions potentielles "réalistes" sur les 41 dents creuses « réglementaires » représenteraient une surface de 3ha14 (61.2% de 5ha13).

Les dents creuses en extension<sup>1</sup> de l'espace urbanisé représentent 1ha43 (pour environ 12 logements potentiels).

Le SCOT de la région troyenne limite à 6ha la surface nouvellement constructible en zone 1AU. La commune a fait le choix de ne pas ouvrir l'ensemble de ces 6ha et de miser une partie de son développement sur le comblement des dents creuses.

Pour rappel, les zones 1AU représentent une surface d'environ 3ha10 (pour 45 logements) et la zone 2AU, une surface d'environ 1ha50 (pour 14 logements).

Les zones de projet représentent un total de 45 + 14 = 59 logements sur une surface nouvelle de 3ha10 + 1ha50 = 4ha60, soit une densité prévisionnelle de 12,8 logements par hectare.

A titre de comparaison, environ 9ha ont été consommés entre 2006 et 2015 à destination d'habitat, pour un total de 95 permis de construire accordés, soit une densité de 10.6 logements par hectare.

La densité prévisionnelle augmente donc de 20% entre la période 2006-2015 et la période courant jusque 2030.

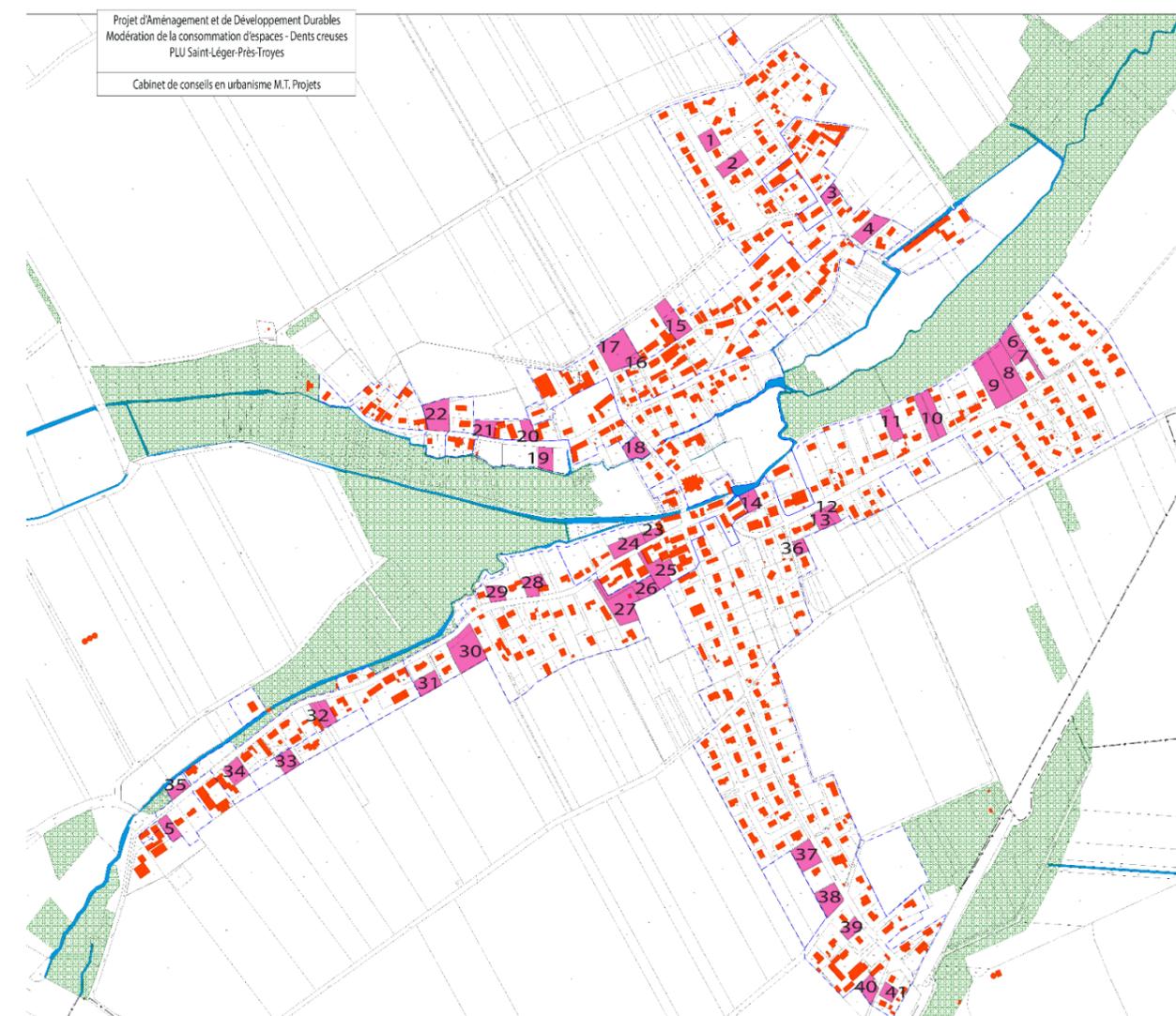
	Nombre de logements commencés ou prévisionnels	Espaces totaux consommés (ha)	Espaces consommés en dents creuses (ha)	Part des dents creuses dans l'urbanisation (%)	Consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines ou en dehors des centres bourgs (ha)	Densité moyenne (logements / ha)	Densité des zones de projets AU (logements / ha)	Surface moyenne consommée par logement crée (m²)	Surface moyenne des terres agricoles consommée par logement crée (m²)
2006-2015	77	7.8	2.50	31.9	5.3	9.8	13.5	1016	691
Période d'application du PLU (10 ans)	88	7.3	3.14	43	4.2	12.1	14.2	830	473

<sup>1</sup> Sont considérés en extension, les espaces urbains situés pour partie sur une surface prairiale, agricole, boisée, à usage de vergers, etc... Toutefois, des constructions étant situées à proximité immédiate, il a été recherché une cohérence urbaine, notamment pour tirer profit des viabilités existantes.

### LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain n'est recensé dans le projet. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses, aucune ne vient en fin de village en étalement le long d'une route.

Les zones de projets sont intégrées dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante.



**RECENSEMENT DES DENTS CREUSES**

	M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme						
	Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans						
	Surface approximative (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
<b>TOTAL</b>	<b>5,13</b>				<b>49</b>	<b>30</b>	
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	<i>3,70</i>				<i>37</i>	<i>19</i>	<b>38,8</b>
<i>Dont surface nouvelle</i>	<i>1,43</i>				<i>12</i>	<i>11</i>	
1	0,12	Terrains vacants		Oui	1	1	
2	0,15	Terrains vacants		Oui	1	1	
3	0,06	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
4	0,15	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
5	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
6	0,13	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
7	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
8	0,25	Vergers, pépinières		Non	1	1	
9	0,25	Vergers, pépinières		Non	1	1	
10	0,21	Terrains vacants		Oui	2	1	
11	0,12	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
12	0,04	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
13	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
14	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
15	0,13	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
16	0,04	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
17	0,27	Jardins de l'habitat individuel		Oui	3	2	
18	0,11	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
19	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
20	0,08	Terres labourées		Non	1	0	
21	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
22	0,2	Vergers, pépinières		Non	2	2	
23	0,05	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
24	0,14	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
25	0,14	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
26	0,11	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
27	0,24	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
28	0,09	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
29	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
30	0,33	Terres labourées		Non	3	3	
31	0,11	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
32	0,12	Terrains vacants		Oui	1	0	
33	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
34	0,1	Zones ou espaces affectés aux activités		Oui	1	0	
35	0,1	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
36	0,06	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	
37	0,16	Terres labourées		Non	2	2	
38	0,16	Surfaces engazonnées avec ou sans arbustes		Non	2	2	
39	0,07	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
40	0,08	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	0	
41	0,06	Jardins de l'habitat individuel		Oui	1	1	

## 5. CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL AU NIVEAU DE L'ESPACE BÂTI

