

Région Grand Est
Département de l'Aube

Commune de Saint-Léger-près-Troyes

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

SOMMAIRE

LE CONTENU D'UN PLU	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
URBANISATION ET CHIFFRES CLES	4
ACCES, DESSERTE INTERNE ET LIAISONS DOUCES	4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	5
CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGE	5
MIXITE FONCTIONNELLE	5
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	5
ESPACES PUBLICS	5
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET EQUIPEMENTS	6
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET EQUIPEMENTS	7
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RUE DE LA PLANCHE	8
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET LA PLANCHE	9
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RUE D'HERBIGNY	10
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET HERBIGNY	11
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET CLOS D'HERBIGNY	12
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET CLOS HERBIGNY	13

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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

URBANISATION ET CHIFFRES CLES

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

- Projet équipements derrière la mairie
- Projet habitat la Planche situé Rue de la Planche, surface de 2ha30, densité prévisionnelle de 13,5 logements par hectare (environ 30 logements)
Ce projet doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.
-
- Projet habitat Herbigny situé Rue d'Herbigny, surface de 1ha41, densité prévisionnelle de 13 logements par hectare (environ 14 logements)
- Projet habitat Clos d'Herbigny en prolongement du lotissement du Clos d'Herbigny, surface de 0ha81, densité prévisionnelle de 18 logements par hectare (environ 15 logements)

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

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

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

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

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

ACCES, DESSERTE INTERNE ET LIAISONS DOUCES

La desserte s'effectuera comme suit :

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

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PAYSAGE

Les continuités écologiques ne doivent pas être rompues.

Dans le projet équipements, le Ruisseau de l'Etang l'Abbé n'est pas atteint et une vaste partie boisée est maintenue.

Dans les projets habitat :

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

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

MIXITE FONCTIONNELLE

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

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

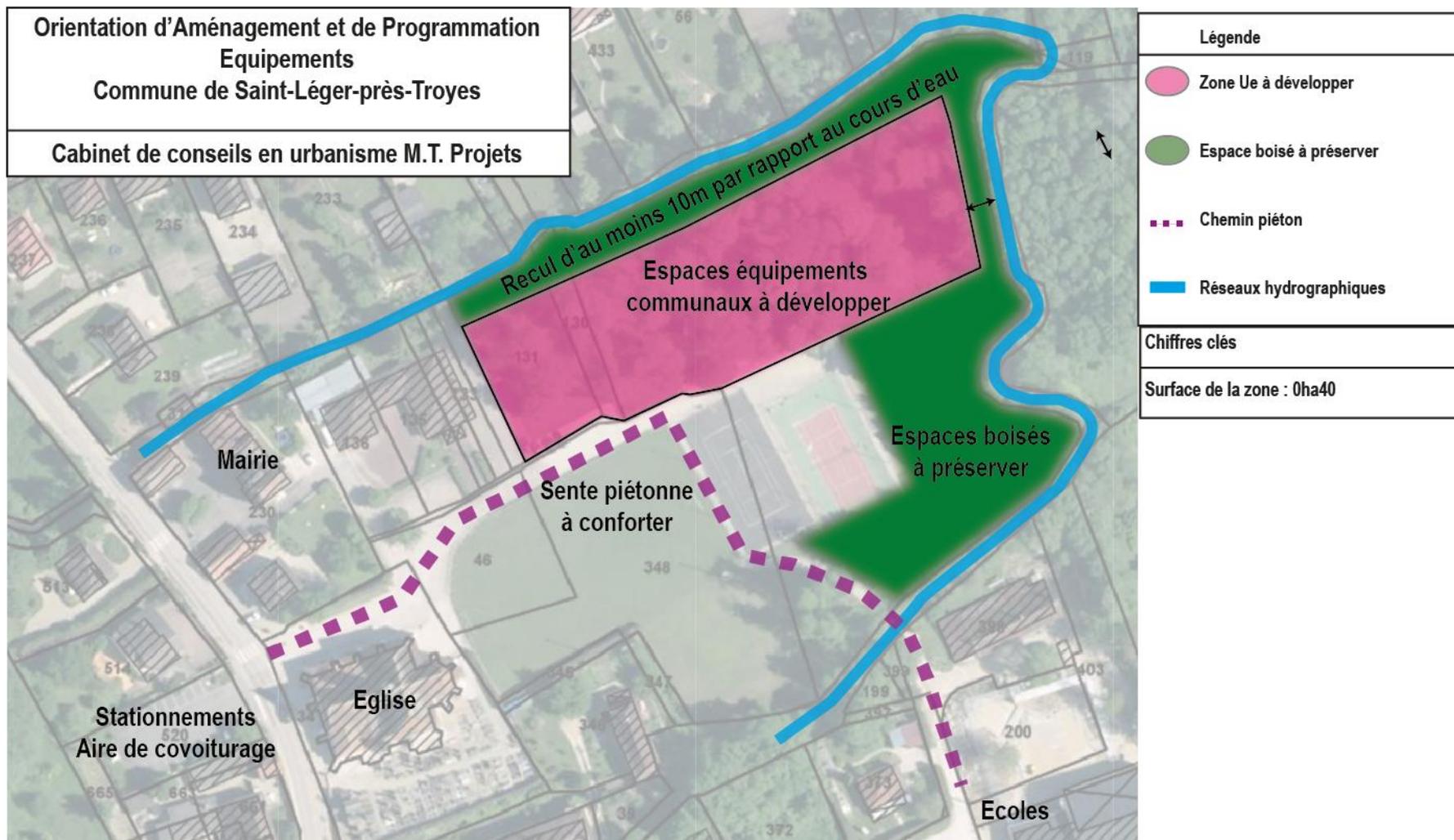
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sis rue d'Herbigny est subordonnée à une procédure ultérieure de modification du PLU.

ESPACES PUBLICS

Le projet La Planche comporte un espace public dit de socialisation de type identitaire. D'une surface d'environ 300m², cet espace servira d'interface centrale afin de créer une véritable identité à ce nouveau lotissement.

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

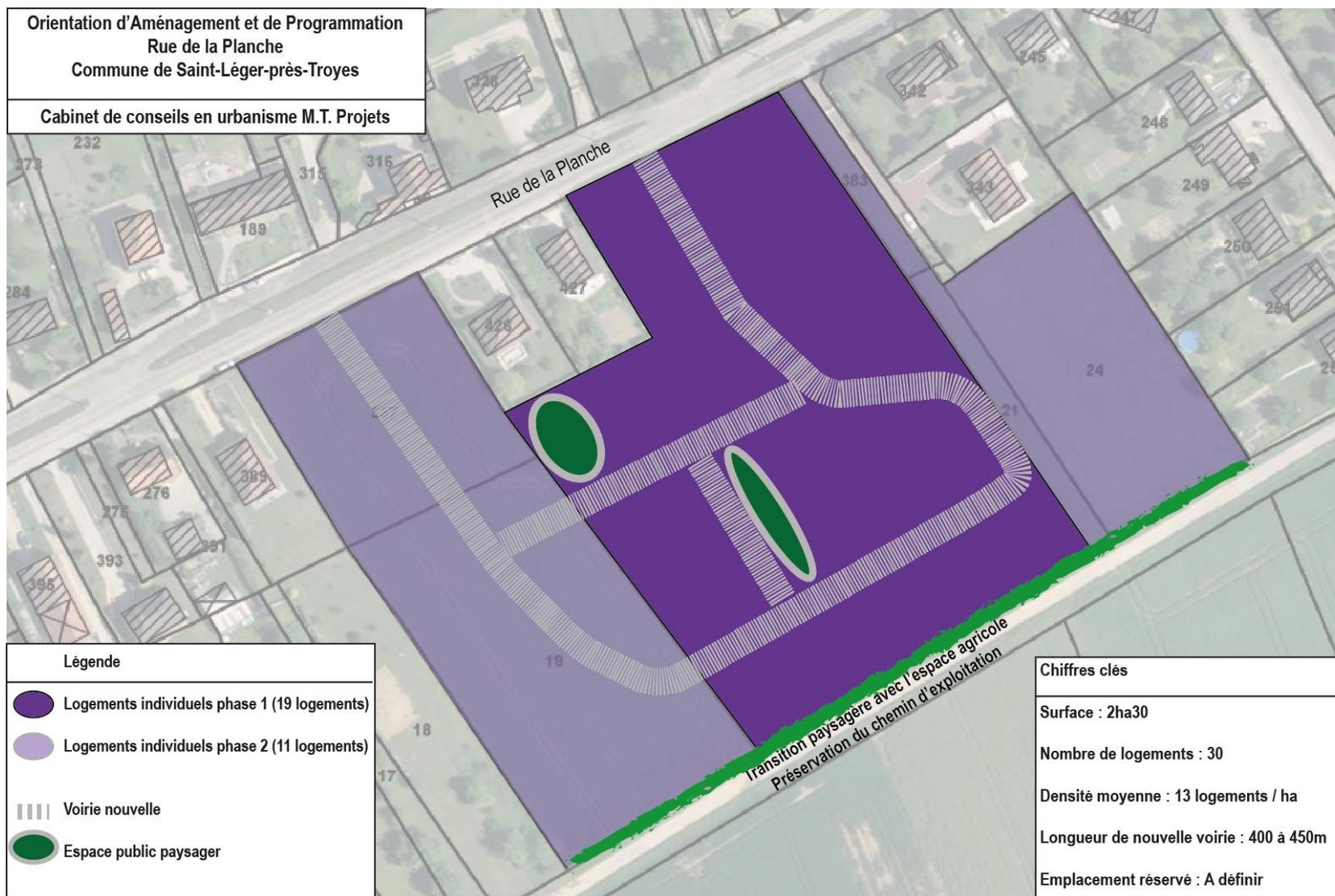
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET EQUIPEMENTS



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET EQUIPEMENTS

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Cœur de l'espace bâti du bourg ➤ Occupation actuelle : Espace en partie boisée ➤ Contraintes d'urbanisation : Recul à maintenir vis-à-vis du Ruisseau de l'Etang L'abbé ➤ Classement POS : Zone constructible 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Sans objet ➤ Intégration paysagère : Aménagement paysager souhaité ➤ Les équipements projetés sur les parcelles C1, C130 et C131 nécessiteront préalablement le dépôt de dossier au titre de la loi sur l'eau.
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Cœur non urbanisé le long de la Rue de la Planche ➤ Liaison viaire : Liée à la Rue de l'Eglise et liaison piétonne via la ruelle Boulat ➤ Liaison bâtie : Equipements proximité ➤ Extension à court / moyen / long terme : Aucune extension prévue 	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 0ha40 ➤ Réseaux : à étendre ➤ Longueur de nouvelle voirie : aucune nouvelle voirie

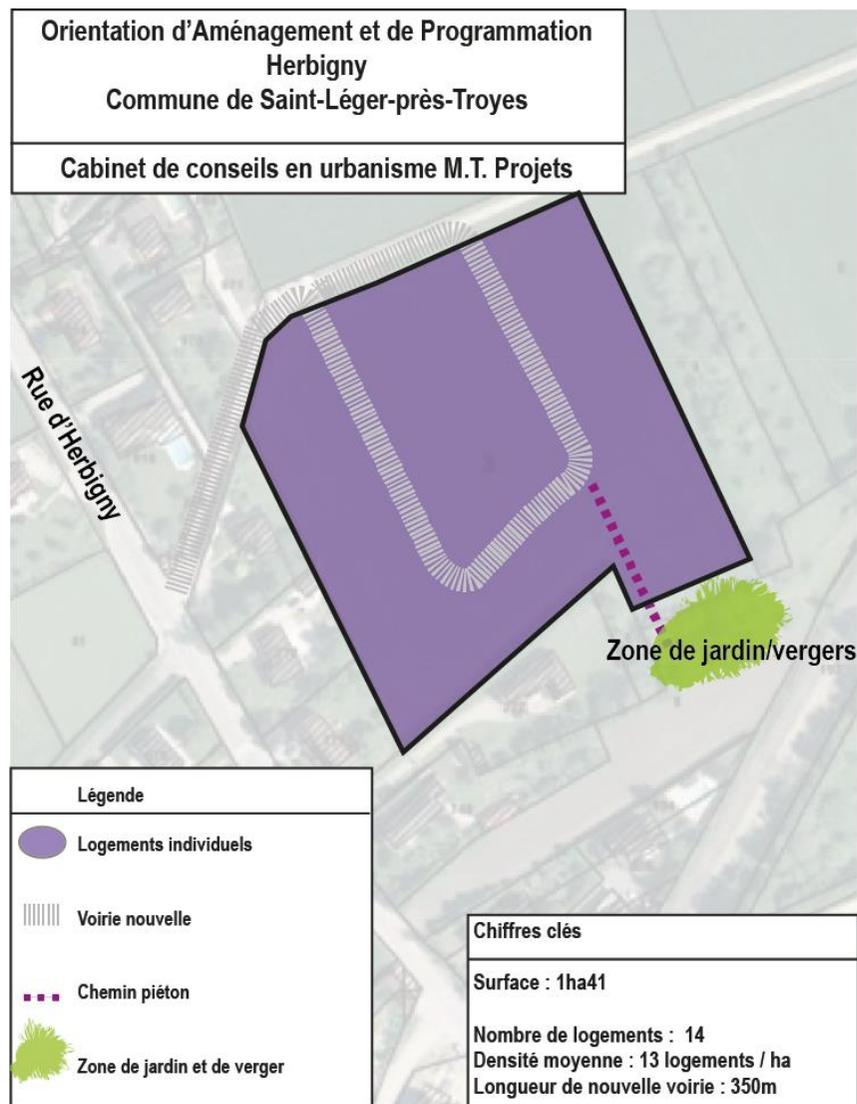
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RUE DE LA PLANCHE



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET LA PLANCHE

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Est de l'espace bâti du bourg ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone constructible 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Sans objet ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins à prévoir ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Cœur non urbanisé le long de la Rue de la Planche ➤ Liaison viaire : Liée à la Rue de la Planche ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Aucune extension prévue 	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 2ha30 ➤ Nombre de constructions potentielles : 30 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : environ 600m² ➤ Densité : 13.5 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 70/80 habitants ➤ Réseaux : présents sans renforts nécessaires ➤ Longueur de nouvelle voirie : entre 400 et 500m de voirie nouvelle, soit 15m de façade en moyenne.

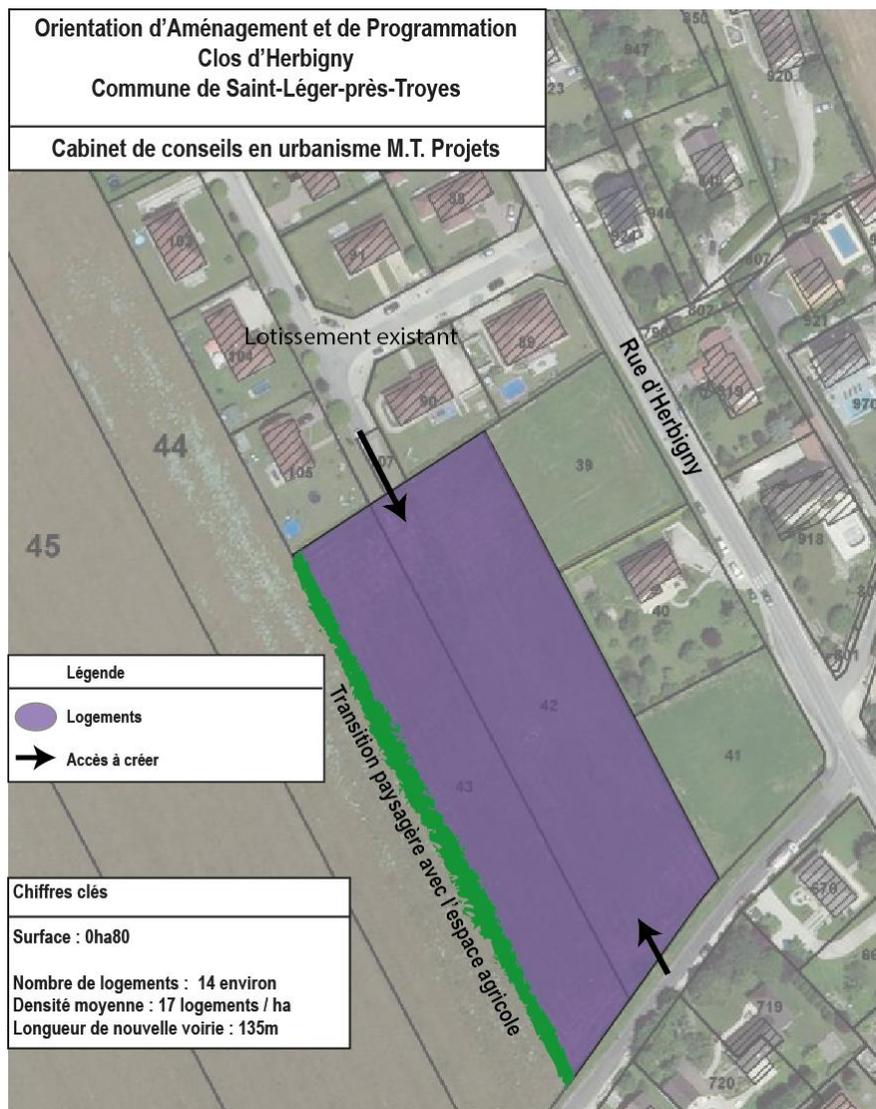
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RUE D'HERBIGNY



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET HERBIGNY

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Sud de l'espace bâti du bourg ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone constructible 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Sans objet ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins à prévoir ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Epaissement de tissu urbain ➤ Liaison viaire : Liée à la Rue d'Herbigny ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Aucune extension prévue 	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 1ha06 ➤ Nombre de constructions potentielles : 14 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : environ 600m² ➤ Densité : 13 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 30/40 habitants ➤ Réseaux : à créer ➤ Longueur de nouvelle voirie : environ 200m de voirie nouvelle, soit 15m de façade en moyenne (hors accès à la zone)

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET CLOS D'HERBIGNY



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET CLOS HERBIGNY

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Sud de l'espace bâti du bourg ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone constructible 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Sans objet ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins à prévoir ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Epaissement de tissu urbain ➤ Liaison viaire : Liée à la Rue du Clos d'Herbigny ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Aucune extension prévue 	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 0ha80 ➤ Nombre de constructions potentielles : 14 environ ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : environ 500m² ➤ Densité : 17 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 30/40 habitants ➤ Réseaux : à créer ➤ Longueur de nouvelle voirie : environ 135m de voirie nouvelle