



# Commune de CHEVEUGES

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le : 31 janvier 2006

Approuvé par la délibération du : 20 novembre 2007

Reçu le :



|            |  |  |  |  |  |
|------------|--|--|--|--|--|
| Révisé le  |  |  |  |  |  |
| Modifié le |  |  |  |  |  |

# Commune de CHEVEUGES

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le :

Approuvé par la délibération du :

Reçu le :

|            |  |  |  |  |  |
|------------|--|--|--|--|--|
| Révisé le  |  |  |  |  |  |
| Modifié le |  |  |  |  |  |

## **COMMUNE DE CHEVEUGES**

# **Révision du Plan Local d'Urbanisme Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

## **PRÉAMBULE**

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme qui fait à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une des nouvelles pièces du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

### **Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme :**

#### **CADRE OBLIGATOIRE**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement d'un point de vue général.

Quant à l'opposabilité du PADD et des orientations spécifiques, la loi de juillet 2003 dissocie les orientations générales du PADD au sujet desquelles aucune relation juridique de conformité ou de cohérence n'est plus requise et d'autre part, les orientations d'aménagement et les documents graphiques s'y rapportant envers lesquels il est exigé, par application de l'article L. 123-5 nouveau, une compatibilité de la part des autorisations individuelles.

| THÉMATIQUE                       | SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC                                                     | ENJEUX                                                                                                                                        | ORIENTATION POSSIBLE DU PADD                                                                                                           |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Environnement</b>             | Risques de crues liées à la Bar                                            | Risques d'inondation                                                                                                                          | Proscrire les constructions                                                                                                            |
|                                  | Une hydrographie fragile                                                   | Préservation de la qualité des eaux                                                                                                           | Préserver les cours d'eau, la zone de captage                                                                                          |
|                                  | Un territoire tout en contrastes (bois, cultures, pâtures...)              | Espaces à protéger et à mettre en valeur.<br><br>Limiter les constructions anarchiques (cabanes, hangars...)<br><br>Protection des boisements | Classement spécifique des zones entre l'espace bâti et agricole : Ab<br><br>Classements des espaces boisés                             |
|                                  | Présence d'éléments de patrimoine naturel                                  | Protection de la Bar                                                                                                                          | Classement en zone N                                                                                                                   |
| <b>Architecture</b>              | Présence d'éléments de patrimoine bâti                                     | Mise en valeur du petit patrimoine (moulins, lavoirs...)                                                                                      | -                                                                                                                                      |
|                                  | Un village attractif                                                       | Préserver la qualité du cadre de vie                                                                                                          | Promotion d'une architecture de caractère.                                                                                             |
|                                  | Eglise classée                                                             | Mise en valeur de ce patrimoine et intégration des constructions nouvelles                                                                    | Classement spécifique du village ancien : Ud<br>Zonage spécifique des zones à urbaniser comprises dans le périmètre de l'Eglise : IAUa |
| <b>Habitat et mixité sociale</b> | Commune à dominante résidentielle avec de nombreux lotissements            | Maintenir la population.<br><br>Maintenir une offre diversifiée en matière de logements.                                                      | Densifier les « dents creuses ».<br><br>Développement modéré de l'urbanisation.                                                        |
|                                  | Diversifier l'offre de logements                                           |                                                                                                                                               | Recherche d'une mixité sociale                                                                                                         |
| <b>Diversité commerciale</b>     | Existence de quelques services et commerces en centre bourg                | Maintenir la diversité des services                                                                                                           |                                                                                                                                        |
| <b>Équipements publics</b>       | Possibilité d'accueillir des équipements publics (pôle scolaire, MARPA...) | Maintenir et créer des équipements publics.                                                                                                   | Règlement adapté sur les zones Ua, Ub, IAUa et IAUb.                                                                                   |
| <b>Tourisme</b>                  | Projet de complexe hôtelier et touristique.                                |                                                                                                                                               | Règlement adapté en zone urbaine : Ua.                                                                                                 |

| THÉMATIQUE                            | SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC                                             | ENJEUX                                                                            | ORIENTATION POSSIBLE DU PADD                          |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Déplacements et stationnements</b> | Équipements publics non centralisés ce qui génère des déplacements | Sécuriser les déplacements entre l'école, les équipements sportifs et le village. | Améliorer les itinéraires existants.                  |
|                                       | Problèmes de vitesse et d'accès liés à la Départementale 977       | Sécuriser la RD977                                                                | Aménagements spécifiques cf. : étude entrée de ville. |

# **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) SUR LE TERRITOIRE D'ASSENCIERES**

## **LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE SUR LE TERRITOIRE DE CHEVEUGES.**

La topographie de la commune est très marquée. En effet, les altitudes varient de 152 mètres dans la vallée (au niveau de la ferme de la queue) à 290 mètres au Nord Est de la commune. La pente qui est de l'ordre de 10% en moyenne au Nord du village, peut parfois parvenir à près de 50% dans certains secteurs en bordure des massifs boisés.

Le PADD vise à conserver le caractère rural et agricole de Cheveuges tout en poursuivant une urbanisation de manière à pouvoir accueillir une population à la recherche d'un cadre de vie agréable d'une part et des activités économiques d'autre part.

**Pour les 10 ans à venir, la Commune se doit :**

- **de préserver le cadre urbain existant et créer de nouveaux espaces à urbaniser**
- **d'aménager, de conserver et de protéger les espaces naturels et plantés,**
- **de gérer et de préserver l'eau,**
- **de préserver le patrimoine,**
- **d'étendre les équipements et services sur la Commune,**
- **de pérenniser l'activité agricole.**

## **1/ PRÉSERVER LE CADRE URBAIN EXISTANT ET CRÉER DE NOUVEAUX ESPACES À URBANISER :**

- **préserver la qualité architecturale du centre ancien**

### **Le centre ancien**

La qualité architecturale du centre ancien et l'Église classée conduisent à une prise en considération spécifique de ce qui concerne l'implantation des constructions et leur aspect extérieur de manière à éviter tout projet architectural inadapté. La commune souhaite préserver et perpétuer la qualité architecturale du village.

### **Principes :**

La zone Ua (centre ancien) du village est protégée par plusieurs dispositions réglementaires adaptées.

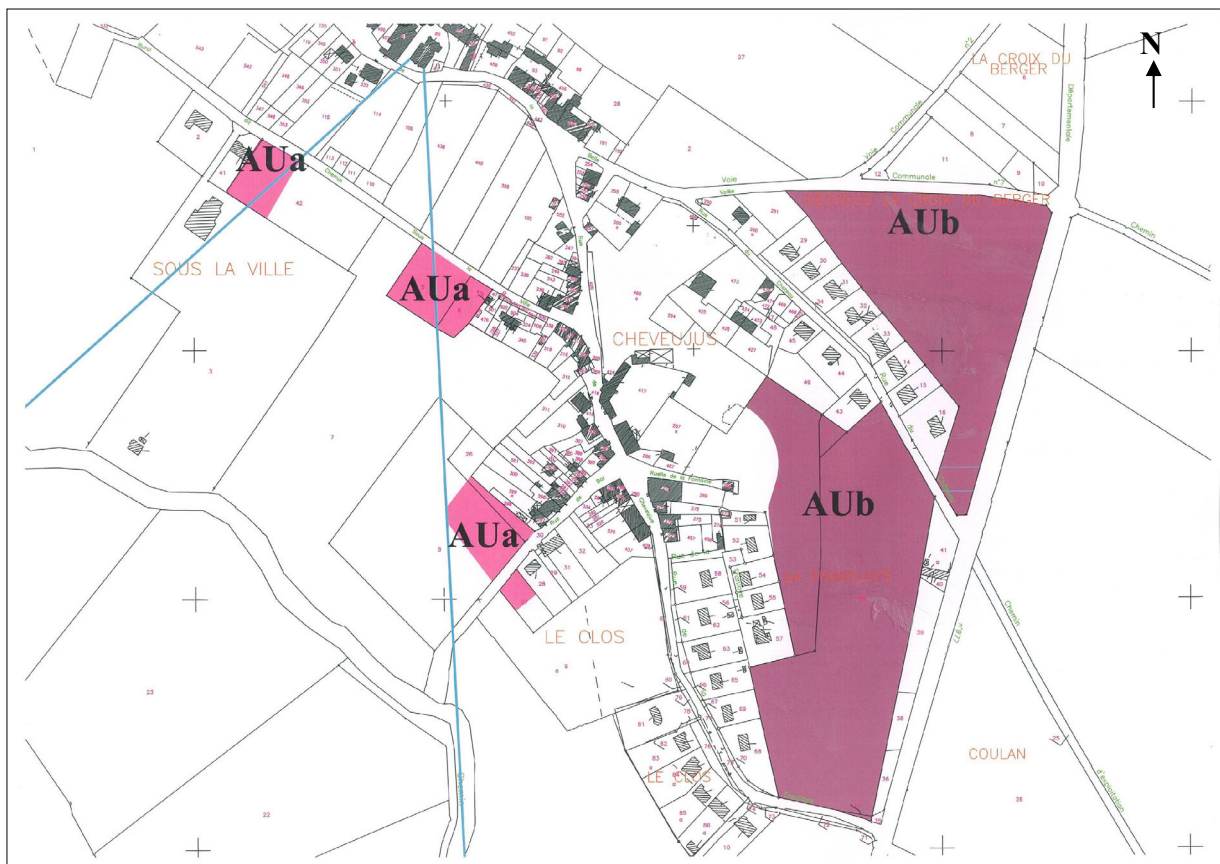
- satisfaire les besoins en urbanisation afin d'accueillir des populations nouvelles.

Il serait souhaitable dans un premier temps de réhabiliter les maisons « inhabitées », et d'utiliser les dents creuses présentes à l'intérieur du village. Cela permettra de renforcer la cohérence du village.

#### ★ A caractère d'habitations

Pour satisfaire les demandes de permis de construire, la municipalité de Cheveuges souhaite mettre des terrains à bâtir à la disposition des futurs habitants en créant des zones à urbaniser.

Le développement de la zone agglomérée sera modéré en espace en tenant compte des capacités d'équipements.



**AUa** : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat à proximité du cône de l'Église.

**AUb** : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat hors du cône de l'Église

## **2/ D'AMÉNAGER, DE CONSERVER ET DE PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET PLANTÉS :**

- **Trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et boisés.**

Il s'agit d'éviter une dégradation progressive de l'environnement qu'elle provienne de la destruction des sites naturels, de nuisances que peuvent créer l'habitat ou les activités agricoles.

La commune souhaite donc dans le cadre d'un développement durable, de poursuivre la protection et la mise en valeur des espaces naturels sur la commune de Cheveuges.

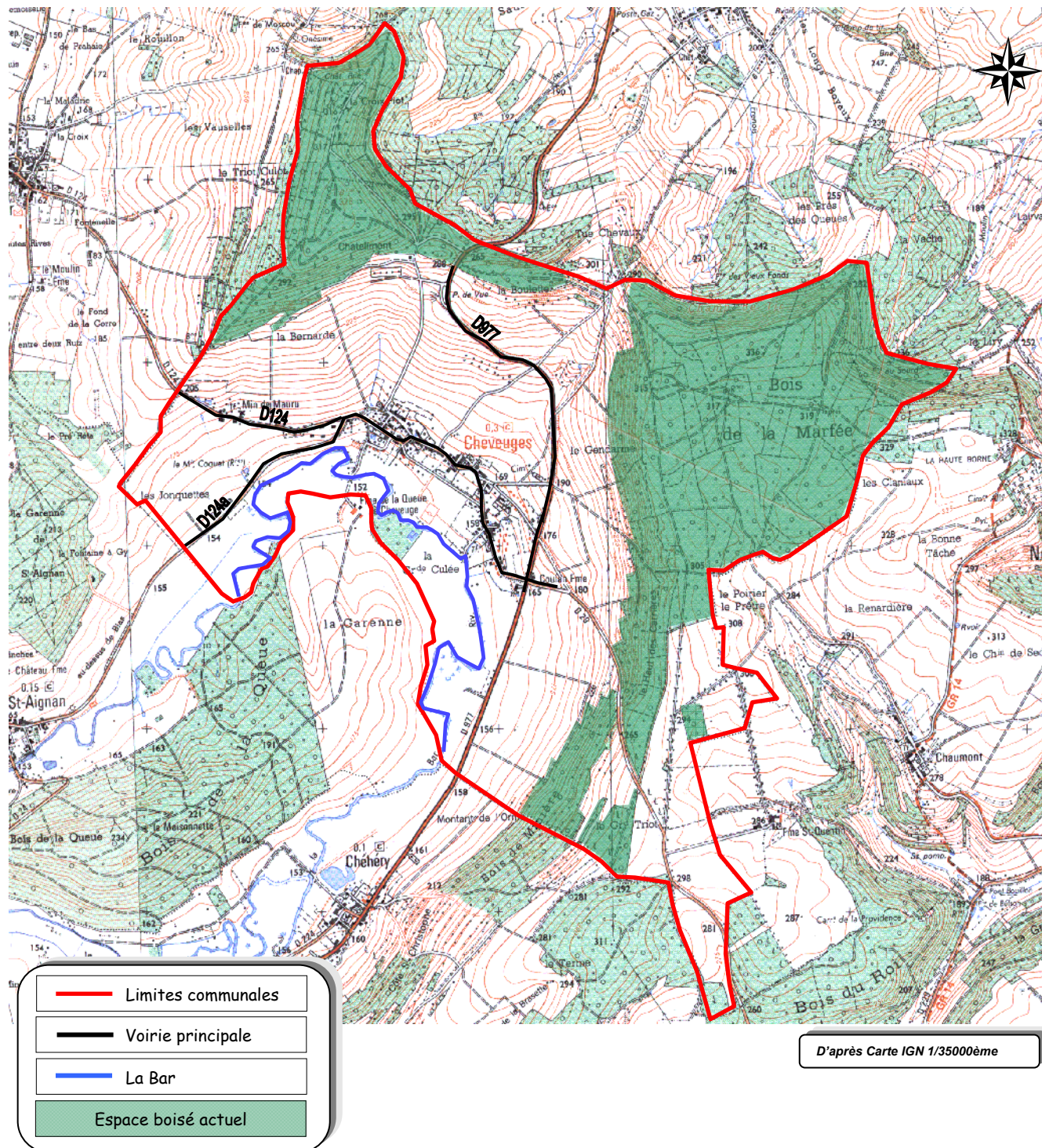
Le territoire de la commune comprend de nombreuses parcelles boisées soumises au contrôle prescrit par la loi Sérot-Monichoy.

Ce contrôle implique que ces parcelles restent boisées et soient gérées en bon père de famille jusqu'à l'expiration du délai.

Le bois de la Marfée est également soumis à plan simple de gestion (n°2/76/08 et n°2/08/1630).

Certains bois, notamment ceux situés sur les coteaux sont classés en EBC

## LES ESPACES BOISÉS



### 3/ DE GÉRER L'EAU ET DE PRÉSERVER L'EAU

Dans la partie basse des pentes, prennent naissance plusieurs sources issues de la nappe aquifère supportée par les argiles Toarciennes. Ces sources dont certaines sont captées, gagent le lit de la Bar après un trajet assez bref. La Bar affluent de la Meuse, rejoint celle-ci à quelques kilomètres de là, après un parcours de 59 km. Celle-ci appartient au domaine privé et est classée en deuxième catégorie piscicole et les ressources halieutiques sont essentiellement composées de poissons blancs.



*La Bar*

- **Prise en compte des risques naturels**

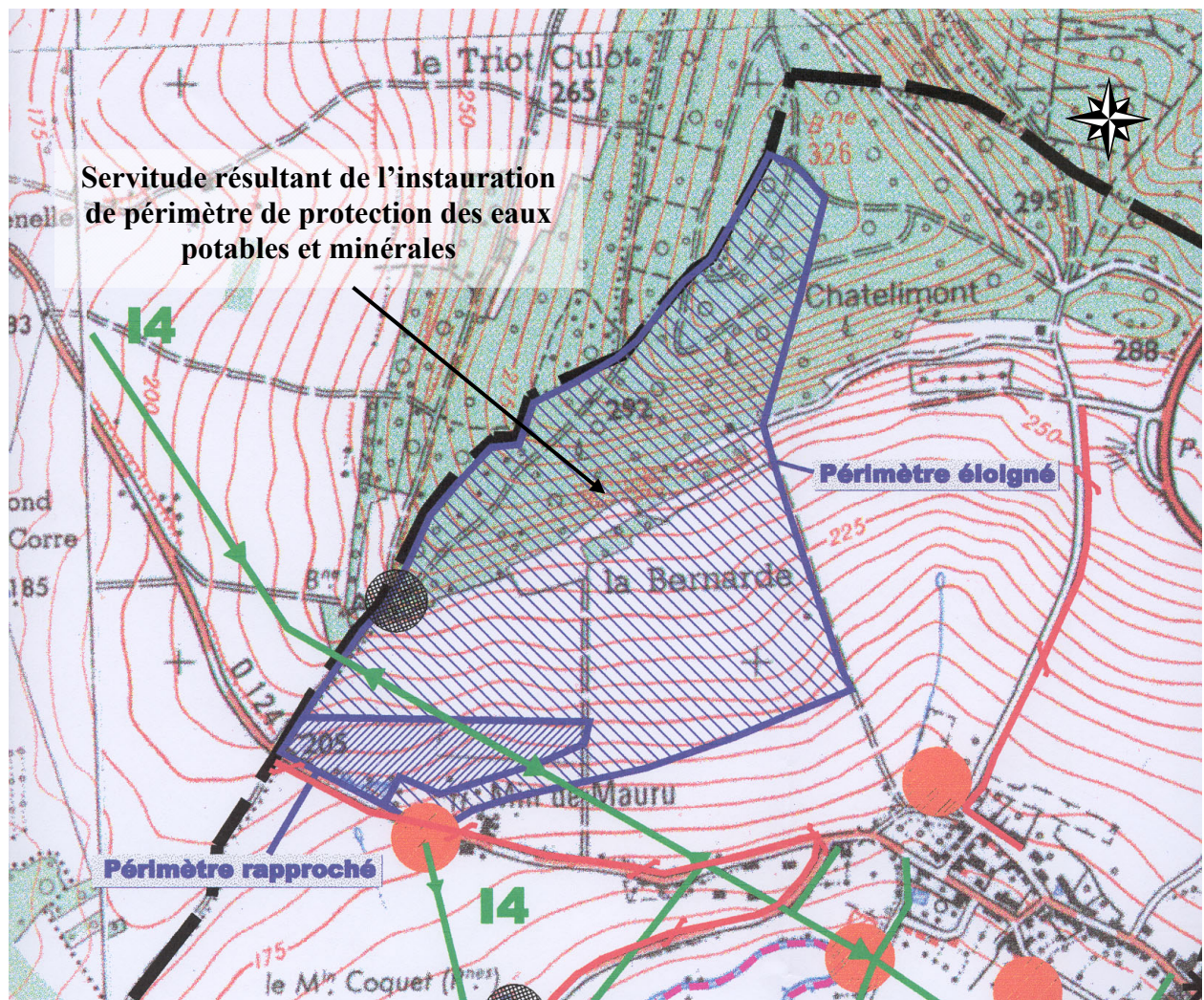
La Bar peut présenter des crues et inonder les parcelles environnantes, des phénomènes de résurgence existent.

Aucune construction n'est alors admise dans ces secteurs à risque. Les zones sont repérées sur la plan de zonage.

Il existe un périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.

La commune de Cheveuges est concernée par le périmètre de protection rapprochée d'un captage d'alimentation en eau potable (source MAURU référence code Minier 87-3-25) déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n°95/018 du 16 janvier 1995 et également par le périmètre de protection éloigné des sources de la commune de Wadelincourt déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 18 novembre 1992.

Cette zone est située en secteur naturel.



Echelle : 1/10000e

## 4/ DE PRÉSERVER LE PATRIMOINE

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine particulier : Église, lavoir, fontaine...**

CHEVEUGES a possédé 6 moulins :

- Il y avait 2 moulins à vent, à la limite du territoire communal avec celui de VILLERS/BAR, des traces de meules sont encore visibles.

On comptait également 4 moulins à eau :

- Les moulins de MONT-RUTZ « d'en haut » et « d'en bas », alimentés par le ruisseau du Mont-Rutz,
- Le grand moulin dit « moulin Coquet », en aval des 2 autres, également alimenté par ce même ruisseau ; il n'en reste que quelques ruines,
- Enfin, le moulin dit « moulin Ledoux-Mechin » du nom des propriétaires, à l'entrée du village.



Le Lavoir

La commune de CHEVEUGES recèle également d'autres monuments remarquables :

Le château appelé « chènequeux » dont il ne reste qu'une partie restaurée en maison d'habitation (actuellement dite le « château ») et au-dessous d'elle, les bâtiments d'une ferme située à l'entrée du quartier de CHEVEUGES.

Une Chapelle du Château, où fut nommé, Jacques DROMY, Curé de CHEVEUGES (1600-1608) est encore visible.

De plus, il faut remarquer la construction très particulière de cette grange ainsi que sa charpente.

L'Église St-Rémi de CHEVEUGES, sous son apparence discrète d'une simple église de campagne, recèle des trésors concernant le patrimoine historique, architectural et religieux du village.

De manière générale, les lavoirs, moulins, l'Église...bénéficient d'opération d'entretien qui ont su préserver leur aspect original ; cet effort est à poursuivre.

Le maintien d'un bon état général du patrimoine bâti joue directement sur la qualité d'accueil de la Commune ce qui représente un plus certain au niveau du cadre de vie et du tourisme.

Pour les secteurs sur les sites et dans un périmètre de 100 mètres autour : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol sur 500 m<sup>2</sup> et plus.

Pour les secteurs sensibles et dans un périmètre de 100 mètres autour : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol, sur une surface de 10000 m<sup>2</sup> et plus.

Pour le reste du territoire de la commune, les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 10 000 m<sup>2</sup> et plus.

## 5/ D'ÉTENDRE LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES SUR LA COMMUNE

- **Maintenir les services et les activités sur Cheveuges.**



- Les équipements scolaires (2 classes maternelle-grand-CM1).

Ces activités devront être maintenues et pourront se développer au cœur du village, voire dans les nouveaux quartiers mais dans le respect du cadre de vie.

- Les associations locales qui permettent un certain dynamisme dans la commune qu'il est bon de pérenniser :
  - COV BAR (foot),
  - Cheveuges Animation,
  - OXY DANCE,
  - La Bredouille (Pêche),
  - Anciens Combattants,
  - Musée du Piège,
  - Familles Rurales,
  - CSAC BUDO,
  - Jeunesse de Cheveuges,
  - Cavoug'art.

- Les projets

★ **A caractère touristique**

La Commune a également comme projet de transformer le corps de ferme de la parcelle 417 en ferme-auberge ou maison d'hôtes. Le règlement de la zone Ua permet d'accueillir ce projet.



## 6/ DE PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Il s'agit de maintenir et de préserver l'activité agricole en place en répondant aux éventuels problèmes d'accès (en créant éventuellement de nouveaux accès pour les véhicules agricoles), de prendre en compte la règle de réciprocité entre les bâtiments d'élevage et les habitations, de répondre aux besoins et de permettre les diversification agricoles,..etc.

Afin de concilier le développement de l'activité agricole et de l'urbanisation, le PLU prend en compte les contraintes d'éloignement minimum (100 ou 50m selon qu'il s'agit d'une installation classée ou pas) liées à l'existence de bâtiments d'élevage.

5 sites relevant des installations classées (distance d'éloignement de 100m ) :

- GAEC de la Marfée (75 vaches laitières)
- GAEC de Cheveuges (46 vaches laitières)
- EARL LAMBERT (55 vaches laitières)
- LEROY Jean-Pierre (40 vaches laitières)
- FOURNAISE Jean-Claude (40 vaches laitières)

Certaines fermes sont situées à l'intérieur même du village de Cheveuges et doivent pouvoir exercer leur activité s'il n'est pas prévu de délocalisation à l'extérieur.

2 sites soumis au Règlement Sanitaire départemental mais compte tenu des effectifs de leurs élevages respectifs, ils méritent d'être considérés en tant qu'installations classées.



*GAEC de la Marfée rue de la Tranloye*



*Vue sur le parcellaire agricole en venant de SEDAN*



*Enclos le long du CD 977*

## Orientations en urbanisme et aménagement

