

Commune de  
**LEUGLAY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2. PADD**



Déposé le :

23 MAI 2003

A LA SOUS-PREFECTURE  
DE MONTBARD

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 20. 12. 01

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

15.05.03



Direction Départementale de l'Équipement



57, rue Mulhouse - 21000 DIJON  
Tél : 03.80.29.44.44

INITIATIVE Aménagement et Développement  
4, Passage Jules Didier - 70 000 VESOUL  
Tel : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69

## ***1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE***

La définition d'un projet est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement : "l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Leuglay est l'expression du PADD. C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en oeuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent.

Avant les règles de droit dictaient le projet de l'urbanisme d'une commune avec la Loi d'Orientation Foncière de 1967. C'est désormais le contraire avec la Loi Solidarité et Renouveau Urbain.

## ***2. RAPPEL DES RAISONS DE LA REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME***

La délibération du Conseil Municipal du 29 avril 1985 a prescrit l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols. Ce document d'urbanisme opposable au tiers traduit en termes juridiques les options de développement et d'aménagement de la commune. Il permet pour une durée de 5 à 10 ans de mettre en oeuvre un parti d'aménagement urbain associé à une stratégie de réalisation d'équipements publics complémentaires.

Ce POS a permis :

- de définir avec clarté et certitude les droits attachés à chaque parcelle,
- de protéger les espaces naturels (agricoles, forestiers, écologiques),

- de mieux organiser l'implantation et la desserte des constructions situées dans les zones agglomérées,
- de réserver des emplacements nécessaires aux équipements futurs.

Le POS de Leuglay approuvé en 1993 a été modifié en 1996 afin de permettre notamment la création d'une zone de loisirs. Actuellement ce document d'urbanisme ne correspond plus aux objectifs de développement communaux. En effet, la municipalité souhaite étendre les zones constructibles et adapter le règlement du POS. Pour ce faire, une révision générale s'impose.

Or la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a profondément remanié les documents d'urbanisme en créant notamment le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en remplacement du POS.

Le contenu de même que les démarches administratives sont assouplies. Néanmoins le dossier de PLU est enrichi par rapport au POS notamment par un projet d'aménagement et de développement durable. Celui-ci présente les grandes orientations retenues dans la politique d'aménagement au niveau local.

### **3. PADD**

La population municipale de Leuglay vieillit et diminue de façon importante entre 1990 et 1999, puisqu'elle passe de 448 habitants à 380 habitants. Face à ce constat alarmant, la municipalité souhaite maintenir la population et enrayer la perte démographique observée durant la période intercensitaire 1990-1999. Cet objectif est primordial afin d'éviter le déclin de la commune.

**Il s'agit de l'objectif majeur du PADD.**

**Pour cela trois types d'actions sont envisagés :**

**1) Favoriser la construction de nouvelles habitations à Leuglay pour l'installation de jeunes ménages** afin de maintenir la population à un niveau raisonnable (c'est à dire permettant de rentabiliser les équipements publics réalisés ou à réaliser). La municipalité souhaite de façon très théorique accueillir deux nouveaux logements par an. Si ces logements sont constitués uniquement de pavillons, il faudrait dégager 1,5 ha de terrain constructible pour les 10 années à venir (sur la base d'une superficie moyenne de 7 ares de terrain constructible qui est la moyenne observée ces dernières années).









Commune de  
**LEUGLAY**

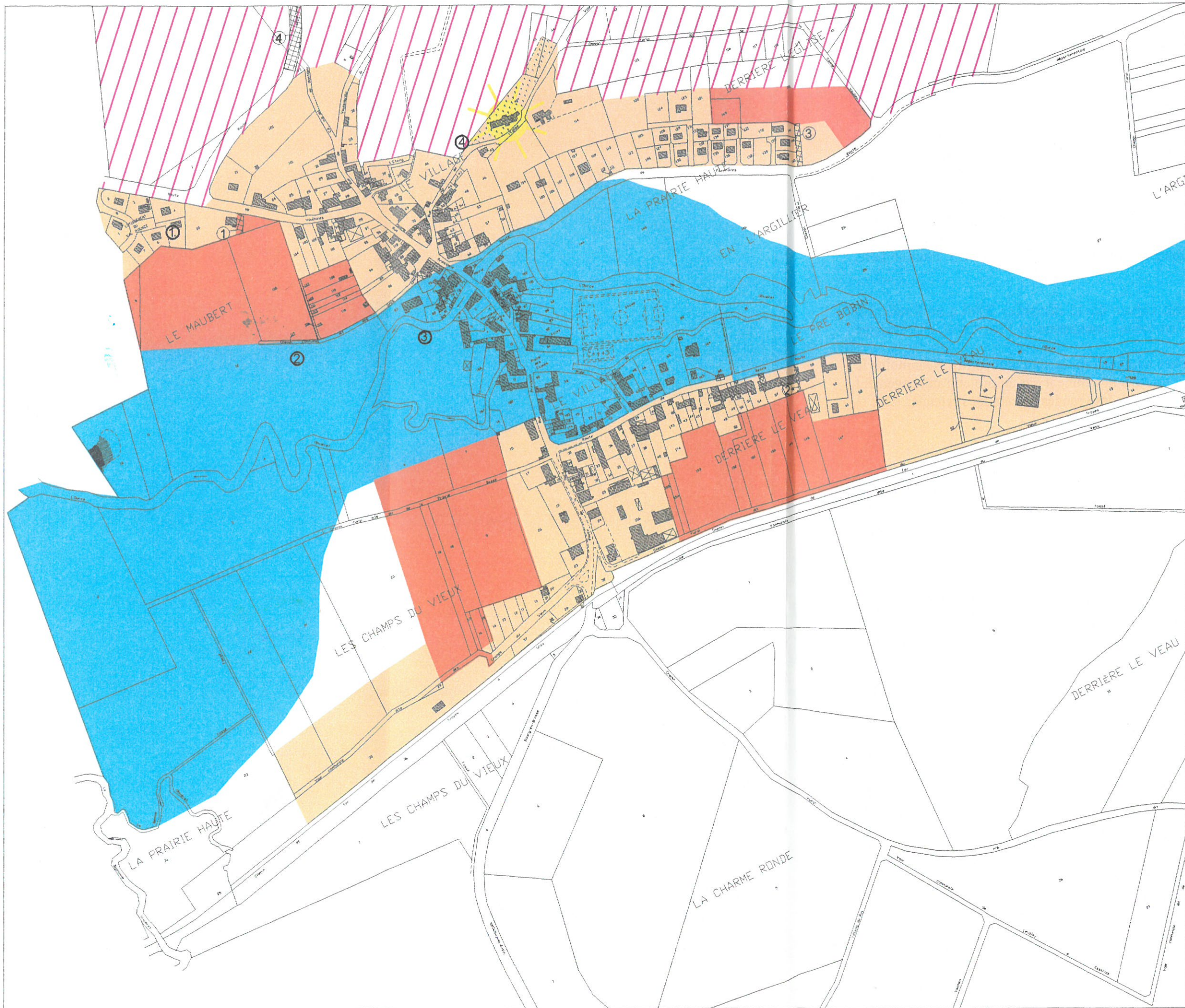
**PROJET d'AMENAGEMENT et de  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

Centre de la commune  
1/5000

Document N°	MODIFICATIONS ET MISES A JOUR
Plan actualisé le :	
Adopté par délibération du Conseil Municipal : 20.12.01	
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :	
INITIATIVE Aménagement et Développement 4, Passage Jules Dider - 70000 VESOUL Tel : 03 84 75 48 47 - Fax : 03 84 75 31 69 ledreoul@jei.com	

**LEGENDE :**

-  Coteaux
-  Zone d'urbanisation future
-  Zone actuellement urbanisée
-  Zone inondable
-  Point d'appel visuel
-  Zone de loisirs (hébergement et restauration)
-  Zone d'extension à long terme à vocation de loisirs
-  Cheminement à créer



Le choix de ces zones constructibles doit répondre à un triple objectif :

- Etre raccordable sans frais excessifs aux réseaux publics.

- Respecter le paysage urbain, c'est à dire éviter toute extension linéaire du village en direction du Sud et de l'Est. En effet, ces extensions conduisent généralement à une consommation importante d'espace et sont à l'origine d'une perte de cohésion du village.

Dans le cas présent il existe des limites naturelles à l'urbanisation linéaire (zone inondable le long de la RD 928) et artificielles (voie ferrée au Sud du village).

Ces limites ne seront en aucun cas franchies.

Ce respect du paysage urbain passe aussi par la préservation des coteaux aux alentours de l'église qui constitue un véritable point d'appel visuel.

Ces coteaux sont largement soumis à la vue et leur urbanisation artificialiserait le paysage,

- Préserver les constructions du principal risque naturel répertorié à Leuglay c'est à dire les inondations.

L'atlas des zones submersibles établi par la Direction Régionale de l'Environnement gèle d'importantes surfaces théoriquement propices aux constructions dans la vallée à l'amont et à l'aval du village.

Les zones inondables concernent également une partie du vieux village déjà construit. La municipalité a décidé d'y interdire les sous-sols enterrés et de rehausser les nouvelles constructions.

Compte tenu de ce triple objectif, il subsiste quatre secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions, deux à l'amont de la rue principale et deux à l'aval.

La superficie des terrains à l'aval est plus importante que celle des terrains à l'amont qui ont accueillis la majorité des constructions du village.

Il devient ainsi possible de recentrer l'urbanisation à l'aval, la rue principale bordée de services publics et quelques commerces continuant à se situer au centre du village et à en assurer la cohésion. Ces secteurs se répartissent également de façon à éviter tout déséquilibre entre la rive droite et la rive gauche de l'Ource. Les quatre secteurs voués à accueillir les constructions nouvelles pour les années à venir se localisent :

① - A l'extrémité Ouest du village au lieu dit "Marbert".

Ce secteur jouxte le territoire communal de Voulaines et son lotissement.

Son urbanisation constitue une entité urbaine s'intégrant parfaitement au lotissement de Voulaines.

Ce secteur présente également l'avantage de pouvoir être desservi directement par la RD 28 (par la mise en place d'un emplacement réservé dont la commune serait bénéficiaire).

De plus le chemin communal dit des Grands Champs une fois aménagé pourrait accueillir une circulation piétonne et/ou automobile en sens unique qui déboucherait directement au centre de Leuglay.

Les constructions sur ce coteau faiblement pentu, orienté au Sud bénéficient également d'une exposition favorable et d'une vue sur la vallée.

② - Au lieu dit "Le Champs du Vieux" en rive gauche de l'Ource.

Les parcelles agricoles planes sont faiblement soumises à la vue. Leur urbanisation n'entraînerait aucun impact paysager négatif pour la vallée de l'Ource qui constitue l'élément paysager majeur du territoire communal.

La zone peut être desservie par le chemin rural de la Prairie Basse au Nord et le chemin rural n°14 au Sud (après aménagement) ce qui évite la création d'impasses.

Cette zone bénéficie d'un cadre naturel agréable, elle jouxte la zone de loisir communale et possède des accès directs à la grande rue.

③ - Les terrains situés entre la ligne SNCF et la route départementale 928. Il s'agit d'un secteur plat situé à l'arrière du front bâti de la RD 928, à côté de la zone d'activité. Ce secteur ne pourra être desservi que par le chemin longeant la voie ferrée. L'urbanisation de ce secteur permet de densifier le village en rive gauche de l'Ource. Un sentier piéton peut relier cette zone à la RD 928 et au centre du village.

④ - Les terrains au lieu dit "Derrière l'Eglise" dans le prolongement du lotissement existant.

Pour cette zone d'extension peu importante, il a été veillé à ne pas monter trop haut sur le coteau afin de ne pas défigurer le paysage communal.

La limite de la zone se situe donc dans le prolongement de celle scindant la parcelle 387 en 2.

Le photomontage ci-après permet de simuler l'impact paysager de l'urbanisation de cette zone.

Elle est desservie directement par la RD 102 H et par voirie nouvelle à créer.

2) Promouvoir les activités susceptibles de retenir et de drainer une nouvelle population.

Deux actions sont mises en oeuvre par la municipalité :

➤ Pérenniser les activités "traditionnelles" de Leuglay (pépinière, scierie,...) et susciter l'installation de nouvelles activités artisanales ou industrielles dans la zone le long de la voie ferrée à l'Est du village.

Cette zone est déjà partiellement occupée par des entreprises. Elle est suffisamment éloignée du village pour ne pas générer de nuisances aux riverains mais elle se rattache néanmoins au vieux village. Cette "continuité urbaine" évite la création d'une zone d'activité totalement isolée qui apparaîtrait "posée" dans le paysage.

La RD 928 possède un gabarit suffisant pour accueillir le trafic lié aux activités. Localisée à une extrémité du village, le trafic en provenance ou à destination de l'Ouest ne traverse pas la zone bâtie de Leuglay.

➤ Promouvoir un tourisme vert auquel se prête la région particulièrement boisée. La maison de la forêt constitue le premier élément communal de ce tourisme vert. La Maison de la Forêt offre un accès privilégié à la connaissance de territoires, des sites et d'activités liés aux enjeux économiques, environnementaux et culturels de la filière bois en Châtillonnais. L'ensemble des activités proposées (classes patrimoines, classes vertes, ateliers forêt-bois. mercredi de la forêt...) visent à sensibiliser le public accueilli :

- à la richesse, la complexité et donc la fragilité des milieux naturels, première étape de la responsabilisation des écocitoyens,
- à l'inscription et la place essentielle de ce patrimoine naturel dans l'histoire, l'économie et la vie de cette région de Bourgogne (plus de 130 entreprises de la filière bois dans un rayon de 30 km).

La Maison de la Forêt travaille en partenariat étroit avec des entreprises, en développant des activités de formation aux métiers de la forêt et du bois, en partenariat avec le CFPPA Forestier Bourguignon de Velet (71).

Cet équipement doit être complété par de l'hébergement et de la restauration pour constituer un pôle majeur de la filière bois dans le Châtillonnais.

C'est pourquoi la municipalité a défini une zone de loisir et d'hébergement sur du terrain communal à l'emplacement de l'ancienne gare, au sud du village.

Cette zone répond aux trois critères exposés précédemment ayant conduit à la définition des zones constructibles. De plus, située dans la vallée, cette zone bénéficie d'un cadre naturel agréable.

La municipalité souhaite également réserver des terrains à plus long terme pour un usage de loisirs. En l'absence de projet précis, ces terrains seront classés en réserve foncière afin que la municipalité puisse faire valoir son droit de préemption. Ces terrains doivent être situés à proximité de la zone de loisirs communale. Le coteau Sud du village a donc été retenu. La limite Sud de la zone coïncide avec la courbe de niveau 275 m. Des constructions au-dessus de cette courbe de niveau défigureraient le paysage de la vallée de l'Ource.

### **3) Préserver les spécificités et le cadre de vie de Leuglay susceptibles d'attirer de nouveaux résidents.**

Cette préservation passe par la protection de la vallée inondable, de la forêt abritant de nombreuses espèces animales et végétales rares ainsi que des éléments patrimoniaux remarquables. Il a donc été décidé de ne pas développer l'urbanisation à outrance des hameaux afin de conserver leur caractéristique et cachet.