

D é p a r t e m e n t d e L a M A r n e

Commune de LEUVRIGNY

# Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable**

Document n°2

« Vu pour être annexé  
à la délibération du :

16 MARS 2010

Approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme »

Cachet de la mairie et  
Signature du maire :



16, rue Rayet Liénart - 51 420 Witry-lès-Reims

tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80

e-mail : [bureau.etudes@geogram.fr](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)

# **INTRODUCTION**

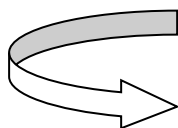
## **DEFINITION ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par **la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat ».**

**UN PROJET**, c'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.



Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de Leuvrigny souhaite s'engager.

**Le PADD a donc une place capitale.**

**Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :**

- ✦ **la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,**
- ✦ **le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,**
- ✦ **il est la clé de voûte du PLU ; les autres documents constitutifs du PLU doivent être cohérents avec lui.**

## **Le PADD**

**Qui définit le projet communal**

Mais n'est pas opposable aux autorisations de construire et d'occuper le sol

**se traduit par :**

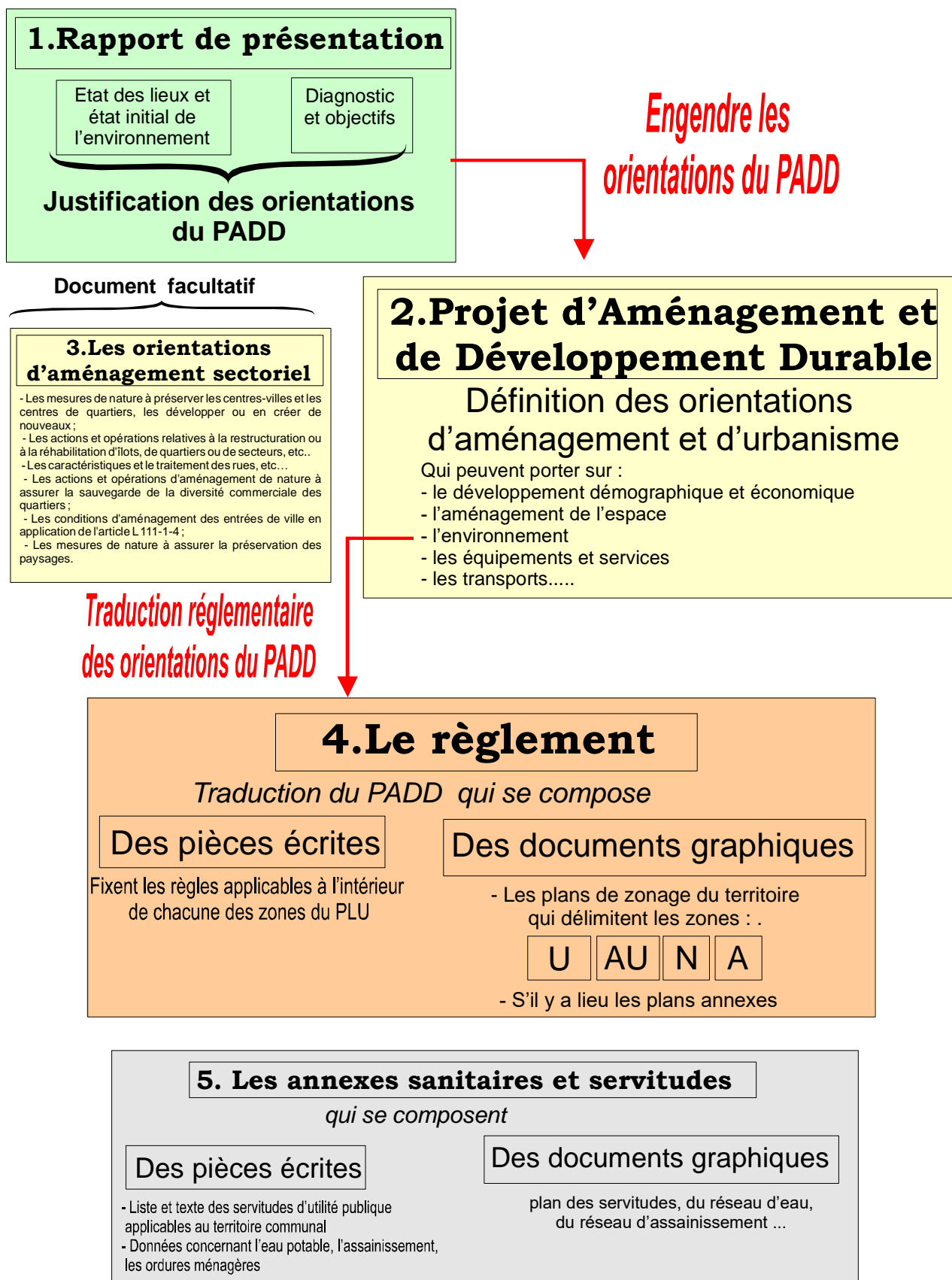


*Sur toute la commune,*  
**le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit qui doit être respecté à la lettre**



*Sur certains secteurs,*  
**les orientations d'aménagement sectoriel (document facultatif) dont l'esprit doit être respecté**

# Structure et composition du Plan Local d'Urbanisme



# 1<sup>ERE</sup> PARTIE

## **ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**SYNTHESE DES ELEMENTS EMANANT DU DIAGNOSTIC**

**CONTRAINTES**

**ATOUPS**

**LEUVRIGNY – BOURG :**

- Difficultés de circulation (accès, étroitesse des rues, ...) ;
- Risques liés aux coulées de boue et au ravinement en général ;
- Impacts paysagers forts de toutes constructions côté versant ;
- Présence de la zone AOC Champagne cernant complètement le village ;
- Terrains humides en pied de coteau ;
- Activités viticoles très présentes : cave, vendangeoir, ...
- En cas d'aménagement nombreux accès à créer ;
- Trame foncière composée de petites parcelles : jardins, vergers ;
- ...

**LE CHENE LA REINE :**

- Assainissement absent et difficile de par la nature du sol ;
- Risque de glissements de terrain en bordure immédiate du plateau ;
- Présence d'une importante scierie à proximité mais située sur la commune de Festigny.

**LEUVRIGNY – BOURG**

- Paysages et bâti de qualité : village viticole accroché au coteau ;
- Bonne capacité des réseaux d'eau ;
- Bon niveau d'équipements publics : école, salle des fêtes,...
- Présence d'un ancien site industriel isolé qui peut évoluer.

**LE CHENE LA REINE**

- Circulation et accès faciles ;
- Trame foncière simple, beaucoup moins découpée qu'à Leuvrigny bourg ;
- Dynamisme de la construction : maisons individuelles, lotissements ;
- Présence d'artisans : garages, électriciens et demande d'implantation ;
- Bâti de qualité dont le développement crée peu d'impact sur le plan paysager car le hameau se situe sur le plateau en rebord de versants ;
- Bonne capacité des réseaux d'eau et accès aux parcelles assez facile (existence de petites routes et de chemins).

## **OBJECTIFS RECHERCHES PAR LA COMMUNE DE LEUVRIGNY**

Consciente des modifications urbaines et sociales qui la touchent aujourd'hui, la commune a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour favoriser et maîtriser au mieux le développement des zones d'habitat et ce, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, tout en respectant les contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Leuvrigny s'inscrit dans cette démarche en retenant quatre orientations principales :**

**1/ AUGMENTER LA POPULATION DU VILLAGE POUR TENIR COMPTE DE LA DEMANDE FORTE DANS LA REGION.**

**2 / PRESERVER LES ESPACES A VOCATION AGRICOLE ET VITICOLE ET TENIR COMPTE DE L'EVOLUTION POTENTIELLE DE LA ZONE AOC**

**3/ ACCUEILLIR DES ACTIVITES ARTISANALES**

**4/ PRESERVER LES ZONES A RISQUES DU TERRITOIRE, ET NOTAMMENT LES ZONES INSTABLES (VERSANT) ET LES ZNIEFF**

## **2<sup>EME</sup> PARTIE**

# **LES OBJECTIFS DETAILLES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

# ***1. Augmenter la population du village pour tenir compte de la demande forte dans la région :***

---

La municipalité souhaite, favoriser de façon importante le développement de l'habitat.

Pour cela, l'objectif d'au moins 10 constructions annuelles semble raisonnable sachant que la commune ne compte plus de logements vacants. Tout ceci correspondrait à la création d'une bonne centaine d'habitations sur 10 ans dont une quinzaine correspondra au desserrement des familles et permettra le maintien du niveau actuel de population.

Étant donné les contraintes de Leuvrigny et notamment la présence de la zone AOC Champagne cernant le village, Le Chêne La Reine offre une plus grande capacité d'accueil de nouvelles constructions. Cependant les élus souhaitent voir aussi évoluer Leuvrigny tout en respectant les contraintes qui pèsent sur le village.

Tout développement de l'urbanisation devra être accompagné de travaux concernant l'assainissement, difficile sur le hameau du Chêne La Reine.

Pour favoriser cet accroissement de la population et donc du nombre de logements, deux mesures seront déclinées dans le PLU :

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Densifier les espaces encore disponibles</b> au sein de la zone urbanisée ;</li><li>✓ <b>Favoriser des possibilités d'extension</b> des zones d'habitat à moyen et long termes en cohérence avec la demande en logement et les capacités d'accueil de la commune.</li></ul> |
|--|

## **OBJECTIFS**

---

L'un des enjeux de ce projet d'accueil de nouveaux habitants est de donner une attractivité résidentielle à la commune en prévoyant des possibilités de constructions susceptibles de satisfaire quantitativement cet enjeu, sans négliger pour autant les contraintes et le niveau des équipements publics.

La commune de Leuvrigny souhaite donc favoriser son développement en privilégiant l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sans pour autant faire abstraction des zones restant à urbaniser au cœur du bâti existant.

⇒ **POUR SATISFAIRE CET OBJECTIF, DEUX ACTIONS COMPLEMENTAIRES SONT ENVISAGEES :**

**1. L'urbanisation des espaces libres des zones bâties existantes** par l'implantation de constructions « au coup par coup » au gré des opportunités foncières, sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie).

**2. La création de nouvelles zones à urbaniser à court et moyen termes.**

Plusieurs secteurs d'extension ont été définis compte tenu des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux.

En prenant pour base le zonage prévu pour la carte communale auquel s'ajoute les terrains communaux, on constate que 80 constructions sont envisageables sur 10–15 ans au Chêne La Reine et une vingtaine à Leuvrigny même.

⇒ **LA COMMUNE DE LEUVRIGNY A TENU A REpondre A CES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT EN CONCILIANT EXTENSION URBAINE ET PRESERVATION DU CADRE DE VIE. DANS CETTE OPTIQUE :**

**1. La localisation des zones d'extension de l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites** dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.

**2. L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée** par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- *l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives ;*
- *la hauteur et le volume ;*
- *l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures...)* ;
- *les plantations arborées et arbustives.*

**3. Une réflexion sera, de plus, menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement des zones d'extension** définies afin d'intégrer au mieux ces futures constructions au reste du village.

## 2. Préserver les espaces à vocation agricole et viticole en tenant compte de l'évolution de la zone AOC

- ✓ Tenir compte des aléas inondations et coulées de boue,
- ✓ Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones classées AOC Champagne et préserver l'avenir,
- ✓ Adopter un règlement du PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement.

### OBJECTIFS

L'environnement naturel du territoire communal de Leuvrigny présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé ; il est soumis à diverses contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents de planification. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

**1. Tenir compte des aléas inondation et de coulées de boue** dans la détermination de ces zones d'extension ainsi que des zones humides recensées au sein des secteurs déjà urbanisés. Les ruissellements connus par les élus seront indiqués sur le plan de zonage.

**2. Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones classées AOC Champagne** et notamment les versants de Leuvrigny mais aussi tenir compte de potentielles évolutions de la zone AOC (agrandissement de l'aire)

**3. Adopter un règlement de PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement** par la réglementation pour chacune des zones du P.L.U de l'article régissant « les aspects extérieurs des constructions nouvelles » (réglementation des volumes, des façades, des parements extérieurs, des clôtures, des toitures, interdiction des sous-sols...).

## 3. Accueillir des activités artisanales

- ✓ Préserver l'urbanisation résidentielle de la gêne et des nuisances que pourraient entraîner des activités au sein de la zone bâtie en créant une petite zone artisanale
- ✓ Accueillir des activités très peu nuisantes au sein de la zone bâtie : services, bureaux...
- ✓ Permettre l'évolution de la friche industrielle du Moulin Nantay,
- ✓ Adopter un règlement du PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement.

### OBJECTIFS

Les élus ne souhaitent pas voir leur village devenir dortoir. Aussi puisqu'il existe déjà des entreprises artisanales dans le village, ils souhaitent pouvoir continuer d'accueillir des artisans. Aujourd'hui ces artisans se situent au sein de la zone bâtie à proximité immédiate des habitations. Ceci paraît possible pour des entreprises de très petites tailles et/ou ne générant pas de nuisances. Les élus souhaitent à l'avenir que ces petites entreprises puissent se situées à l'extérieur du village, ne serait ce que pour éviter d'augmenter la circulation et le stationnement dans le village. Une zone serait proposée de 3ha maximum à l'entrée Sud Est du hameau du Chêne La Reine, au lieu-dit le Ru du Rognon, à proximité du garage existant.

**1/ Tenir compte des nuisances aux riverains et créer une petite zone artisanale** à l'entrée Sud Est du hameau du Chêne La Reine.

**2/ Maintenir des activités** au sein de la zone bâtie mais très peu nuisante.

**3/ Permettre l'évolution de la friche industrielle du Moulin Nantay**, ce site isolé de toute habitation et équipé peut accueillir de nouvelles entreprises:

**3. Adopter un règlement de PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement** par la réglementation pour chacune des zones du P.L.U de l'article régissant « les aspects extérieurs des constructions nouvelles » (réglementation des volumes, des façades, des parements extérieurs, des clôtures, des toitures, interdiction des sous-sols...).

## ***4/ Préserver les zones à risques du territoire, et notamment les zones instables et les ZNIEFF***

- ✓ Tenir compte des aléas inondations et coulées de boue,
- ✓ Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles et à risque,
- ✓ Adopter un règlement du PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement.

### **OBJECTIFS**

L'environnement naturel du territoire communal de Leuvrigny présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé ; il est soumis à diverses contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des documents de planification. Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

**1. Tenir compte des aléas inondation et de coulées de boue** dans la détermination de ces zones d'extension ainsi que des zones humides recensées au sein des secteurs déjà urbanisés. Les ruissellements connus par les élus seront indiqués sur le plan de zonage.

**2. Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles et à risque** et notamment les versants de Leuvrigny respectant en cela la zone AOC Champagne .

**3. Adopter un règlement de PLU permettant d'assurer harmonieusement l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement** par la réglementation pour chacune des zones du P.L.U de l'article régissant « les aspects extérieurs des constructions nouvelles » (réglementation des volumes, des façades, des parements extérieurs, des clôtures, des toitures, interdiction des sous-sols...).