



E3C
Bureau d'études

Spécialisé dans l'aménagement et le développement rural en Champagne-Ardenne

**Département de la Marne
Commune de LEUVRIGNY**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1



**3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
SECTORIEL**

DOSSIER D'APPROBATION

Reçu en Préfecture le :

Vu pour être annexé à la délibération approuvant
la modification n°1 en date du :

Fait à Leuvrigny,
Le Maire

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
1) Schéma des secteurs 1AUa et de la zone 2AU « Le Château Pénart ».....	3
2) Schéma des secteurs 1AUB et de la zone AUz « Maison Rouge » et « Ru du Rognon ».....	7

INTRODUCTION

Plusieurs zones et secteurs à urbaniser à vocation principale d’habitat et d’activités ont été créées sur le territoire de LEUVRIGNY.

Les principes d’aménagement de ces zones et de ces secteurs sont présentés dans ce document. Ces schémas ont pour objectif de constituer une base de réflexion pour la localisation des équipements internes aux zones concernées, comme par exemple :

- Les voies d’accès,
- La desserte interne,
- Les équipements publics,
- Ou encore les espaces verts...

Ces propositions n’ont qu’une valeur indicative. Néanmoins les principes d’aménagement devront obligatoirement être pris en compte lors des opérations de constructions.

Les schémas sont accompagnés de fiche descriptive exposant :

- Le bilan urbanistique du projet (superficie totale de la zone ou du secteur, capacité d’accueil...);
- Les caractéristiques des voies d’accès à envisager pour desservir la zone ou le secteur ;
- Les principes d’aménagement à respecter et ce, quelque soit le projet de construction envisagé.

ACCÈS DES ZONES ET DES SECTEURS

Les secteurs 1AUa et la zone 2AU du Château Pénart sont bordées de chemins et de ruelles déjà existantes. Ils constituent la trame pour accéder et desservir ces trois zones.

Les secteurs 1AUa nécessitent une conception d'aménagement d'ensemble.

Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles.

- **Secteur 1AUa / Est**

A l'Est, les constructions en 1AUa pourront avoir un accès direct sur le chemin qui marque la limite entre le secteur 1AUa et la zone 2AU ainsi que sur celui qui longe la zone (chemin du Chêne à Oeuilly). Ces chemins devront être viabilisés.

Vu la forme et la taille de ce secteur, une voie centrale devra être prévue pour relier ces deux chemins et assurer la desserte des habitations situées en cœur de l'îlot. Conformément aux dispositions prescrites dans le règlement, cette voirie devra avoir une largeur d'au moins 8 mètres.

- **Secteur 1AUa / Ouest**

Ce secteur borde la Route du Chêne. Toutefois, les accès directs ne sont pas autorisés. Un seul accès ne sera autorisé pour cet ensemble loti. Les sorties des habitations devront être réalisées sur une placette à partir de laquelle se réalisera l'accès de ce secteur.

Un second accès devra être prévu pour rejoindre la zone 2AU, ultérieurement. Un passage d'une largeur d'au moins 8 mètres devra être préservé inconstructible.

- **Zone 2AU**

Les accès de la zone 2AU seront définis lors de la procédure de modification du document d'urbanisme, qui permettra d'ouvrir ces terrains à l'urbanisation. Toutefois, quelques pistes peuvent déjà être précisées.

Vu la taille de la zone, trois accès seront nécessaires :

- Deux donneront accès sur le chemin bordant la limite Est de la zone. Ils permettront de relier le secteur 1AUa - Est ;
- Le troisième accès se réalisera par la Route du Chêne, à l'Ouest de la zone.

DESSERTTE INTERNE

La desserte de ce secteur 1AUa/Est se réalisera aisément en permettant les accès directs sur les chemins existants. Seule une voie devra être créée ex-nihilo pour relier les deux chemins précédemment évoqués.

La desserte du secteur 1AUa/Ouest devra être organisée par une place, sur laquelle s'effectueront toutes les sorties de garage des habitations.

La desserte de la zone 2AU permettra de relier les trois accès définis dans le paragraphe précédent. Elle sera plus approfondie lors de la phase opérationnelle.

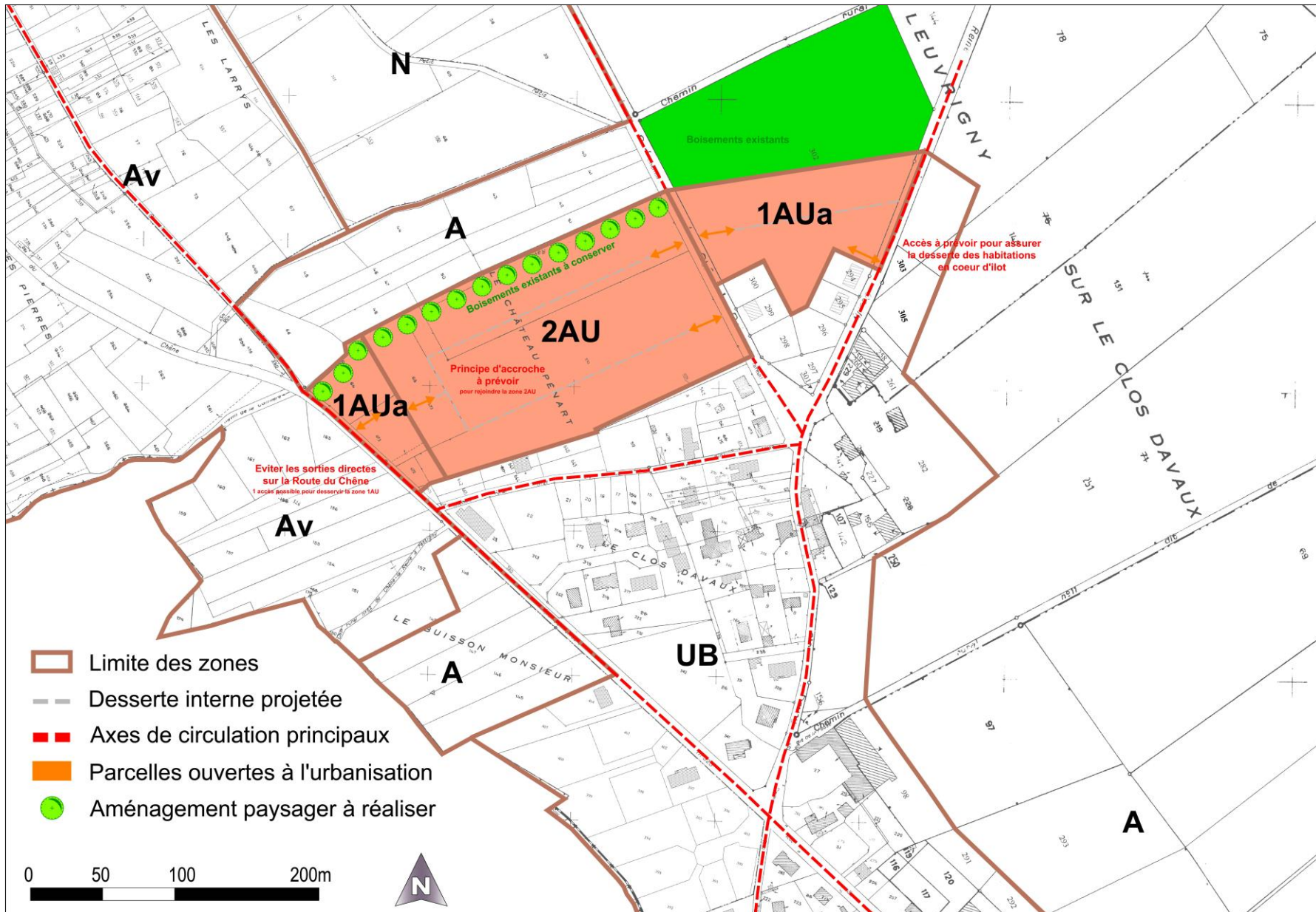
AUTRES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET DES SECTEURS

Ces aménagements ne devront en aucun cas accélérer les écoulements des eaux pluviales. Cet aléa devra être précisément étudié du fait du caractère peu filtrant des sols. Le fossé bordant la zone pourra servir d'exutoire naturel, évacuant les eaux pluviales.

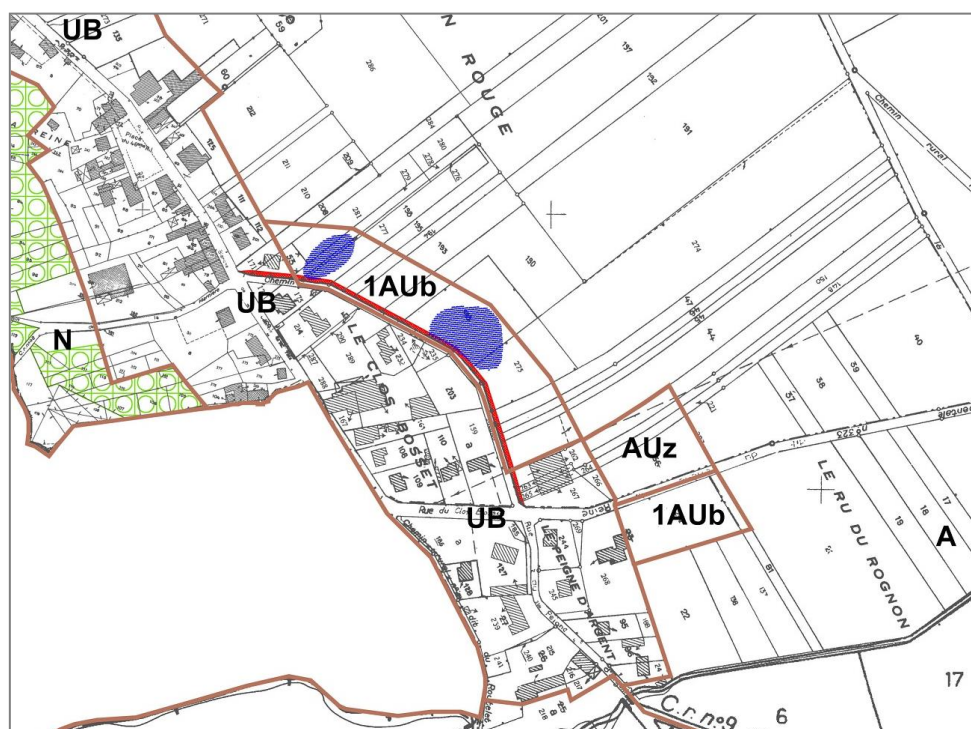
Ce fossé pourra également servir d'appui pour un aménagement paysager visant à assurer l'intégration des constructions dans leur environnement. Les bois existants au bord des secteurs 1AUa auront cette même vocation dans l'attente de l'aménagement de la zone 2AU et devront être maintenus.

Les abords du ravin seront préservés inconstructibles pour éviter tout risque lié à l'écoulement des sols. Les constructions ne seront pas permises à moins de 15 mètres de ses rives.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIEL « Le Château Pébart »



2) Schéma des secteurs 1AUb et de la zone AUz « Maison Rouge » et « Ru du Rognon »



BILAN URBANISTIQUE DES SECTEURS 1AUb^b

Superficie du secteur 1AUb / Maison Rouge	11 100 m ²
Superficie du secteur 1AUb / Ru du Rognon	4 000 m ²
Superficie totale des secteurs	15 100 m²
Surface des voies de circulation existantes	1 290 m ²
Surface des voies de circulation à créer	810 m ²
Capacité d'accueil des secteurs	13 000 m² (Soit environ 12 logements nouveaux^c)

^b Les capacités de la zone AUz ne sont pas prises en compte, cette zone est destinée à recevoir des activités.

^c La capacité d'accueil en logements de ces secteurs est calculée en fonction du linéaire de voirie ; chaque construction représentant arbitrairement un minimum de 15 mètres en façade. Il s'agit d'une évaluation ; l'opération pourra donner des résultats très différents.

ACCÈS DES ZONES ET DES SECTEURS

Ces secteurs 1AUB et cette zone AUz sont également bordées de chemins et de voies existantes, support d'une desserte ultérieure.

Les secteurs 1AUB peuvent être urbanisés au fur et à mesure de leur équipement.

- **Secteur 1AUB / Maison Rouge**

Ce secteur est bordée au Sud par le chemin des Meules. Sa largeur est insuffisante pour desservir le secteur en double-sens. Aussi, la circulation se fera en sens unique. La commune a prévu néanmoins un emplacement réservé, pour, à terme mettre la rue en double-sens. Pourtant, le chemin a une largeur de 8 mètres. Dès lors, les accès à ce secteur pourront se faire par la rue Blanche de Castille ou par la Rue du Clos Bosset.

- **Secteur 1AUB / Ru du Rognon**

Ce secteur borde la Route du Chêne La Reine prolongeant la RD 323. Cette voie présente les caractéristiques nécessaires et suffisantes pour desservir des constructions.

- **Zone AUz**

Tout comme pour la zone précédente, la zone AUz est bordée par la Route du Chêne La Reine prolongeant la RD 323. Cette zone a vocation d'activités ; il est difficile d'anticiper précisément son aménagement mais son accès devra se réaliser directement sur cette voie. La vocation d'accueil d'activités de la zone induit un trafic supplémentaire potentiel de poids lourds et d'engins. Pour réduire, les risques d'accidents un seul débouché sera permis sur la RD.

DESSERTE INTERNE

Les constructions projetées sur les secteurs 1AUB à vocation d'habitat (Maison Rouge et Ru du Rognon) disposeront d'accès directs sur les voies actuelles : Route du Chêne et chemin des Meules.

Pour la zone AUz, une desserte interne devra être prévue dans le cas où plusieurs activités y seraient programmées, afin de limiter le nombre de débouchés sur la RD (Un seul étant autorisé).

AUTRES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET DES SECTEURS

- Ces aménagements ne devront en aucun cas accélérer les écoulements des eaux pluviales. Cet aléa devra être précisément étudié du fait du caractère peu filtrant des sols.
- La zone AUz et les secteurs 1AUB du Ru du Rognon se situent en entrée de zone agglomérée ; un traitement paysager devra être proposé lors de leur aménagement afin de valoriser cette entrée du hameau.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTORIEL « Maison Rouge » et « Ru du Rognon »

