

Commune de : **LOIVRE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du 23 Février 2016  
approuvant la révision du  
P.O.S. par élaboration d'un P.L.U.  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
signature du Maire :



**Prescription du PLU le 13 mai 2014**  
Révision du POS le 1<sup>er</sup> avril 1986  
Approbation du POS le 6 décembre 1977

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Fax : 03.25.40.05.89.  
Mail : [perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)



# SOMMAIRE

A/ Préambule

B/ Le P.A.D.D. de LOIVRE - Contexte d'élaboration

C/ Les objectifs du P.A.D.D

## LE PROJET COMMUNAL

<b>1/ Organiser le territoire pour un avenir durable .....</b>	<b>2</b>
1.1. Maintenir les éléments sensibles du territoire .....	2
1.2. Organiser les déplacements .....	3
1.3. Modérer la consommation d'espaces .....	3
<b>2/ Pérenniser le dynamisme local .....</b>	<b>5</b>
2.1. Soutenir les activités économiques .....	5
2.2. Prévoir la reconversion de sites.....	5
2.3. Adapter les équipements aux besoins des habitants .....	6
2.4. Accueillir de nouveaux habitants .....	6
2.5. Diversifier les modes d'habiter .....	7

# A / PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux actuels de son territoire, le Conseil Municipal de LOIVRE a décidé de réviser le P.O.S. et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

La procédure d'élaboration du PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à LOIVRE et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et son contenu est explicité aux articles R.123-3 et L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.

## 1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## 2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

### **(Article R.123-3)**

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **comprend** l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

De plus, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les P.L.U. doivent assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

**(Article L.123-1-3)**

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ».

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **3 / Le P.A.D.D., un Projet :**

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. ***Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.***

#### **Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

#### 4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

##### **Phase 1 : traitement du diagnostic**

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense les atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

##### **Phase 2 : finalisation du projet**

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

#### 5 / Conclusion :

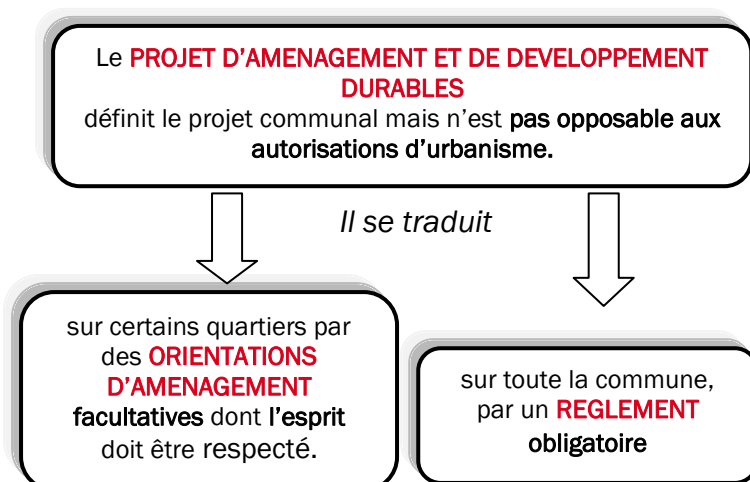
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

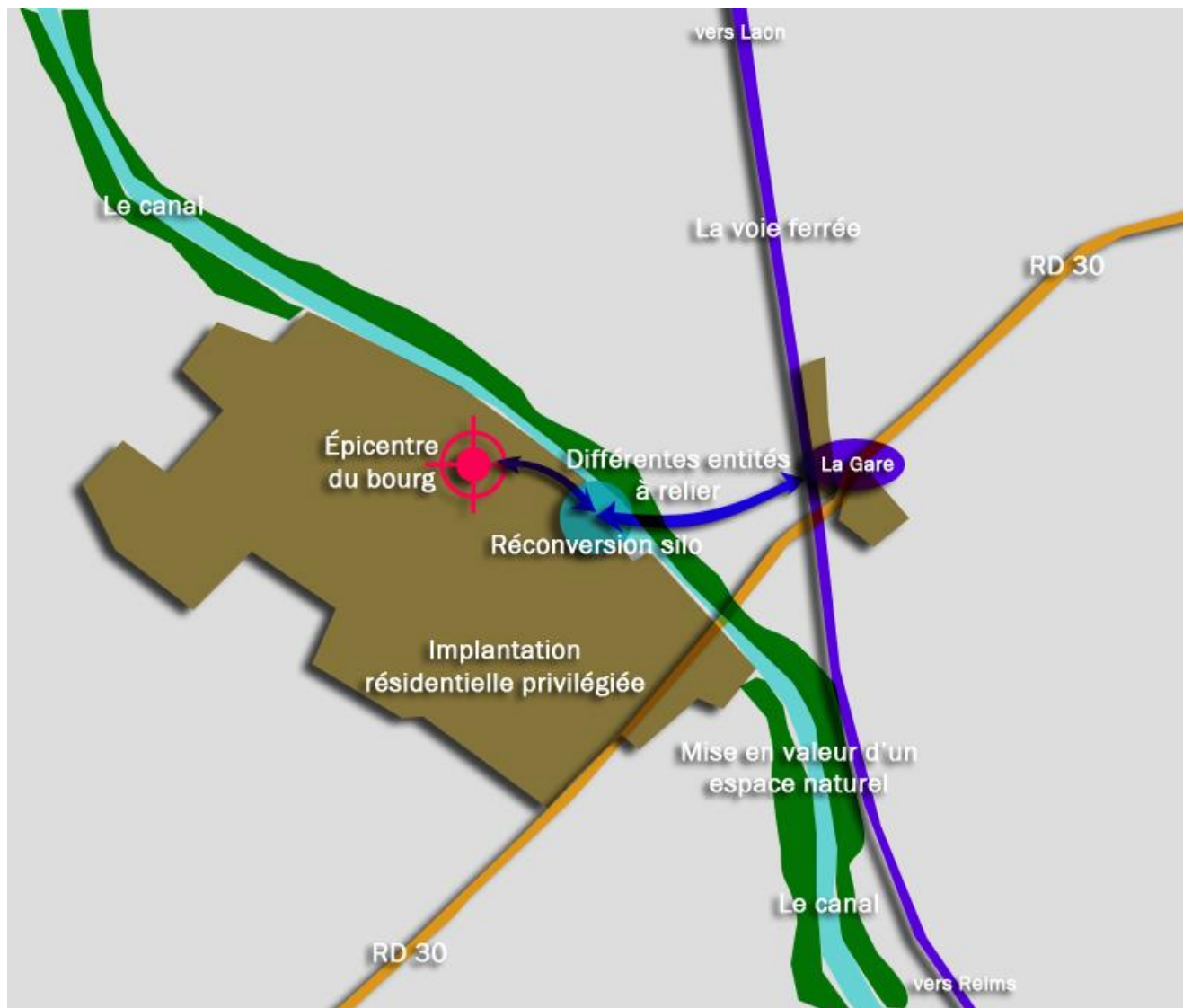
Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



# B/ LE P.A.D.D. DE LOIVRE : CONTEXTE D'ELABORATION

## Synthèse des enjeux du territoire



Source : Perspectives



## C/ LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable du village s'articule autour des orientations suivantes :

- 1/ **Organiser le territoire pour un avenir durable**
- 2/ **Pérenniser le dynamisme local**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche d'élaboration du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Loivre sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL

# 1/ Organiser le territoire pour un avenir durable

## 1.1. Maintenir les éléments sensibles du territoire

Le canal est une zone sensible à préserver et à mettre en valeur : continuité écologique, il représente aussi une barrière aux déplacements des espèces.

Il est nécessaire **d'assurer la préservation de la trame verte et bleue** en protégeant les réservoirs de biodiversité (boisements, cours d'eau, ...) et en entretenant les corridors écologiques présents à l'échelle du territoire, afin d'assurer le maintien de ceux-ci à l'échelle intercommunale, régionale et nationale. A ce titre, il est nécessaire de protéger et d'entretenir également les rives boisées du canal ; support d'une grande biodiversité.

Il s'agit de conserver le cordon boisé qui est présent le long de la Loire et du canal afin de rompre la monotonie des espaces de champs ouverts. Il convient de renforcer la présence de ces espaces boisés le long des cours d'eau et offrir une transition paysagère avec l'espace urbain.

Ainsi, les zones sensibles telles que les ripisylves, les zones à dominante humide qui sont des milieux fragiles, source de richesse écologique doivent être préservées et recrées si possible. Il s'agit de mettre en place une gestion appropriée de ces zones sensibles afin de les conserver et les protéger.

Il est nécessaire de **protéger les éléments de paysage** : les ambiances « vertes » intéressantes : alignement d'arbres, quelques bocages, boisements, les espaces végétalisés au centre du tissu urbain, les ripisylves, etc ... Il s'agit notamment d'un parc urbain privé au sud-ouest de la commune, réalisé par un paysagiste de renom, Edouard Redon et un espace vert public, Place Charles de Gaulle, nommé le « Champ Vert ».

### Identification des espaces naturels à protéger et mettre en valeur



Source : Perspectives sur fond Géoportail

Ces actions permettront d'atténuer les ruptures dans les déplacements des espèces causées par des barrières écologiques comme le canal, et la route départementale RD30. Ainsi, la trame verte et bleue sera renforcée afin de protéger les écosystèmes locaux et de valoriser le paysage.

## **1.2. Organiser les déplacements**

### **1.2.1 – Coordonner le développement urbain et le réseau de transport**

Les gares constituent de nouvelles centralités autour desquelles il paraît pertinent de diversifier le tissu urbanisé.

Les enjeux liés aux problématiques des déplacements sont au cœur des préoccupations des collectivités : le « tout voiture » prend une part de plus en plus importante dans le budget des ménages et va à l'encontre des orientations environnementales.

L'avenir de Loivre se dessine avec la prise en compte des enjeux liés aux déplacements. Le village doit affirmer son attractivité d'une part, grâce à la proximité de Reims et, d'autre part, grâce à la voie ferrée de liaison Reims/Laon qui traverse le territoire et lui permet de bénéficier d'une gare qui relie Loivre au centre de Reims en 10 minutes. Cette dernière représente un atout autour duquel il est souhaitable d'orienter son développement. Ainsi, en utilisant le site de la gare comme appui, le village peut se recentrer en reliant les écarts résidentiels.

### **1.2.2 – Favoriser les liaisons douces et la mise en accessibilité**

Pour renforcer les liens entre l'environnement urbain et l'environnement naturel, la commune souhaite favoriser les liaisons douces entre les différents secteurs du village.

De plus, les nouveaux espaces d'urbanisation devront intégrer les modes de déplacements doux. Les déplacements entre les quartiers et les principaux pôles d'activités du village devront être également accessibles par liaisons douces.

Ainsi la commune doit poursuivre la mise en accessibilité des équipements publics, des trottoirs et voiries (un plan d'accessibilité des voiries et espaces publics (PAVE) est en cours).

### **1.2.3 – Mettre en valeur les entrées de village**

Il convient de mettre en valeur les entrées du village, notamment l'entrée sud par la RD30 depuis la RD944. Les autres entrées bénéficient d'éléments de paysage naturels. La réhabilitation de l'entrée nord depuis la gare devra être maintenue dans le cadre d'un projet global.

Ces actions sur les entrées du village favoriseront la création de franges végétales aux abords des nouvelles zones urbanisées (habitat et activités). Cela permettra l'intégration des futures constructions, tout en maintenant les espaces naturels dédiés à la flore et à la faune locale.

## **1.3. Modérer la consommation d'espaces**

Loivre s'est développé autour du centre village sur des espaces naturels et agricoles. La vocation agricole du village est encore prépondérante. Il s'agira d'organiser le développement urbain (logements, équipements, activités, ...) tout en veillant à modérer la consommation des espaces.

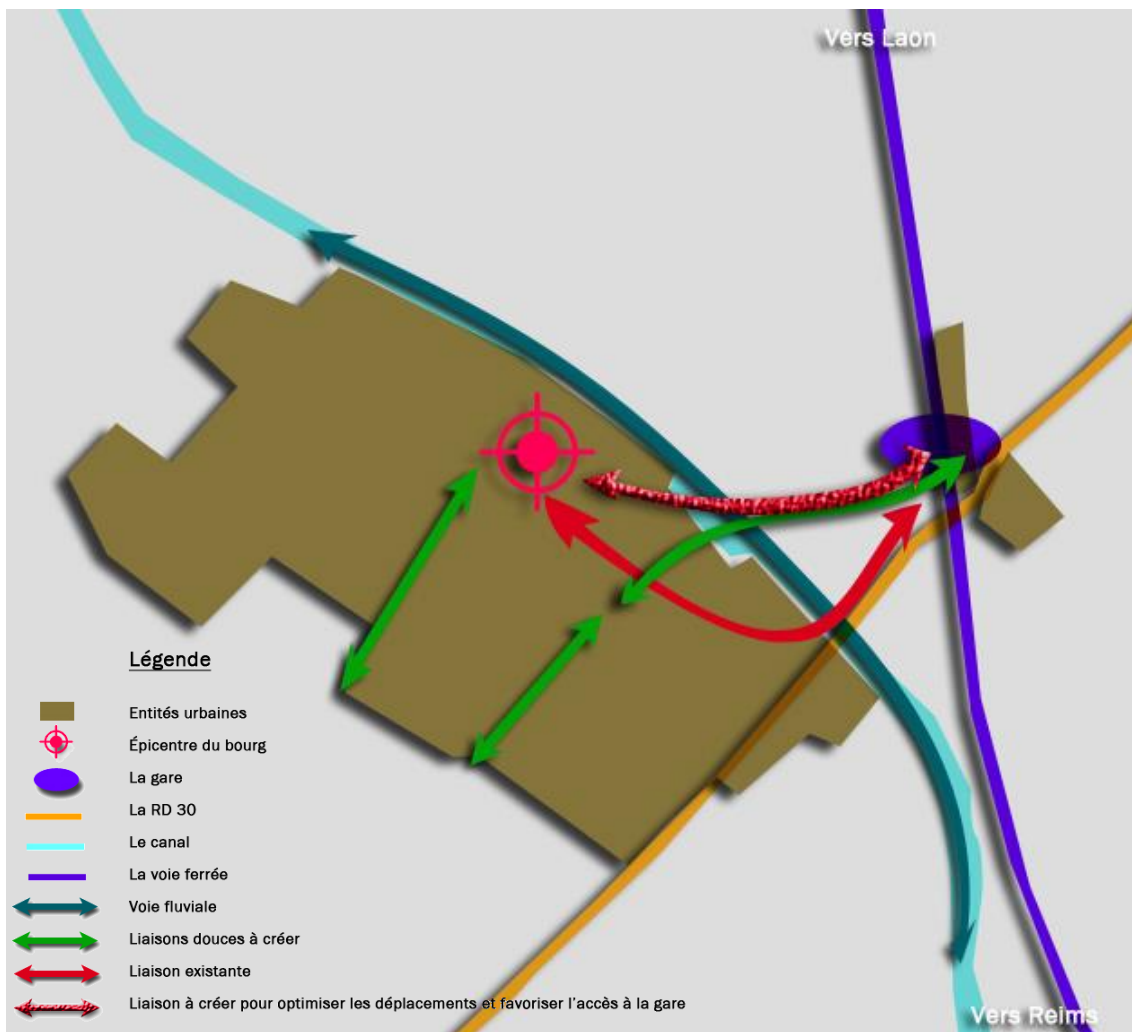
Pour cela, la commune souhaite limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à 0,50 Ha/an.

Infrastructures d'appui des déplacements actuels à Loivre



Source : Perspectives sur fond Géoportail

Traduction des objectifs d'organisation des déplacements



Source : Perspectives

## 2/ Pérenniser le dynamisme local

### 2.1. Soutenir les activités économiques

Le tissu d'entreprises locales participe au dynamisme du territoire. L'installation d'activités économiques participe aussi à la mixité des fonctions dans le tissu urbain. Il convient alors de **permettre l'installation d'activités commerciales et artisanales** dans l'enveloppe urbaine ou dans des secteurs dédiés le cas échéant. Les activités existantes doivent aussi être prises en compte.

Bien que les réflexions pour les implantations d'unités de plus grande ampleur soit menées à l'échelle intercommunale et que la proximité avec l'agglomération rémoise ne permettent pas à la commune d'envisager la création d'une grande zone d'activités, il convient cependant de pouvoir, si nécessaire, identifier un espace capable d'accueillir des unités artisanales, industrielles et/ou tertiaires dans l'objectif d'offrir de nouveaux emplois sur la commune ce qui permettrait de réduire certains flux domicile-travail et d'accueillir de nouveaux habitants. Cette hypothèse doit aussi être reliée à l'atout de la gare.

L'exploitation des terres agricoles participe à l'activité économique de la commune. Il convient de **préserver l'activité agricole** en assurant aux exploitants la possibilité de construire de nouveaux bâtiments liés à leur activité de préférence en dehors de l'enveloppe urbaine.

Il est nécessaire aussi de prendre en compte les déplacements des engins en lien avec cette activité qui deviennent de moins en moins aisés au sein de la commune.

Enfin, la commune sera attentive à l'évolution du dossier d'extension de l'aire AOC Champagne notamment en ce qui concerne la révision de l'aire parcellaire.

### 2.2. Prévoir la reconversion de sites

#### 1. Le site des silos Vivescia :

Conformément au courrier de Vivescia du 06/09/2013, l'arrêt de l'activité du silo dans les 10 prochaines années est une opportunité pour envisager de nouvelles fonctions sur ce secteur en lien avec le centre du village et le pôle de la gare. Cet espace représente un potentiel d'accueil de nouvelles activités économiques en lien avec le caractère résidentiel et rural du village. Il s'agit aussi à cet endroit de pouvoir compléter l'offre en équipements de la commune. L'intérêt de ce lieu, à proximité du centre et du canal, est qu'il représente un potentiel en termes touristiques et de loisirs. A cet endroit, au plus proche du canal, il conviendrait de créer une zone naturelle de loisirs agrémentée par des chemins de promenade, ainsi qu'une halte fluviale et une liaison entre le centre bourg et le quartier de la gare.

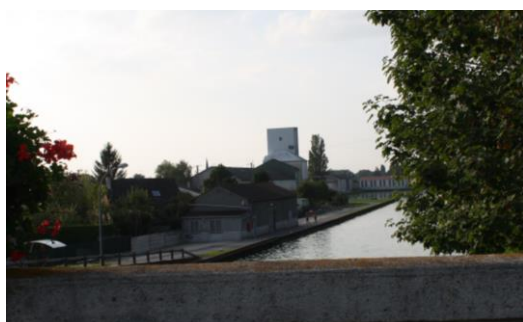
Emprise du silo  
(supérieure à 4500m<sup>2</sup>)



Source : Perspectives sur fond Géoportail

#### Perception du silo

depuis le pont sur la RD30



Source : Perspectives

depuis la rue Verdun



Source : Perspectives

depuis la rue des Fontaines



Source : Google-maps, juin 2012

## 2. L'îlot au centre bourg :

Au cœur du bourg, un îlot délimité par la rue de Verdun, la rue de l'Eglise et la rue Léo Lagrange qui comprenait autrefois une serrurerie, une habitation et un hangar représente une superficie de 1810 m<sup>2</sup> dont Reims-Habitat est propriétaire.



Il s'agit d'envisager une reconversion de cet espace pour compléter à la fois l'offre en logements locatifs et en équipement commercial ou de services.

### 2.3. Adapter les équipements aux besoins des habitants

Afin de maintenir, voire de développer l'attractivité et la compétitivité du territoire, il convient d'anticiper les besoins des entreprises et de répondre aux nouvelles attentes des usagers.

Pour cela, il est nécessaire de développer les **Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication** en assurant une couverture à minima pour tous, un service de connexion permanente et un débit suffisant pour les usages de base.

Cela permettra de limiter les déplacements en favorisant l'accès à l'information et aux services depuis les foyers de Loivre.

Les nombreux investissements menés pour l'école et la petite enfance doivent être pérennisés. Pour cela le village doit poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et inverser la pyramide des âges. Il doit pouvoir aussi anticiper sur les besoins à venir en s'appuyant sur les atouts offerts par l'organisation spatiale du bourg et le pôle gare. Il s'agit de **pérenniser les équipements existants et d'en prévoir de nouveaux en fonction des besoins des habitants et d'adapter leur localisation aux évolutions de l'organisation de la commune.**

Du point de vue des équipements techniques, la commune bénéficie d'une station d'épuration dont la capacité est suffisante pour l'avenir de Loivre (1800 eq/hab). Quant aux autres réseaux, leurs capacités seront revues au fur et à mesure des aménagements du village.

### 2.4. Accueillir de nouveaux habitants

L'objectif communal est de poursuivre l'accroissement démographique en s'appuyant sur ses nombreux atouts qui rendent le village attractif. En effet, la présence de la gare, la mise à disposition de services et d'équipements favorisent l'accueil de nouveaux ménages. Loivre souhaite conforter son attractivité et son rôle à l'avenir au sein de l'évolution de l'agglomération et des besoins des ménages.

Il s'agit aussi de faire face au desserrement des ménages et à la taille des ménages aujourd'hui plus petite pour maintenir le même niveau de population et atteindre une hausse de la population.

Ainsi, le village envisage de pouvoir augmenter sa population pour atteindre 1300 habitants d'ici une dizaine d'années (soit environ 150 habitants en plus) ; ce qui représente une croissance de 13% environ.

## **2.5. Diversifier les modes d'habiter**

De par sa structure urbaine et son positionnement par rapport à l'agglomération rémoise, le village est plutôt attractif pour des ménages qui souhaitent s'installer dans une maison avec un jardin. L'objectif est de continuer à satisfaire ses besoins tout en offrant un parcours résidentiel sur la commune.

Ainsi, il s'agit de **permettre la construction d'un habitat diversifié** pour les besoins de chaque période de la vie (jeunes quittant le nid familial, jeunes actifs, jeunes couples avec enfant(s), parents dont les enfants sont partis et personnes âgées souhaitant rester à Loivre) en tenant compte des moyens financiers liés à chaque période de la vie. Pour cela, le village souhaite accueillir des logements locatifs aidés ou non, des constructions individuelles sur des parcelles à bâtir et la possibilité **de faire évoluer les modes d'aménagement vers un urbanisme durable** avec des constructions peu ou pas consommatrices en énergie et des espaces de densité diversifiés.

Ainsi Loivre envisage l'accueil de **6 à 8 logements par an** pour atteindre 1300 habitants d'ici 10 ans. Ces chiffres sont pris en adéquation avec la capacité de ses équipements actuels (station d'épuration, école, ...).

### Traduction des objectifs de développement urbain



Source : Perspectives sur fond Géoportail