

# Commune de Voipreux

## Plan Local d'Urbanisme



### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

«Vu pour être annexé à la délibération du  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Voipreux,  
Le Maire,



ACTE REÇU LE  
27 JUIL. 2012  
PRÉFECTURE DE LA MARNE  
D. R. C. L.

ARRÊTÉ LE : 10/01/2011  
APPROUVÉ LE : 16 JUIL. 2012

Etude réalisée par :



**Environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28



www.auddice.com



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS DU PADD</b> .....	<b>5</b>
1. DEVELOPPER L'URBANISATION DE LA COMMUNE DE MANIERE HARMONIEUSE .....	5
1.1. <i>Préserver le caractère rural du village</i> .....	5
1.2. <i>Maintenir une cohérence architecturale</i> .....	5
1.3. <i>Structurer le village de part et autre de la RD 37</i> .....	5
1.4. <i>Prendre en compte les éléments limitant l'extension</i> .....	6
2. MAINTENIR ET PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES .....	6
2.1. <i>Pérenniser les activités agricoles et viticoles</i> .....	6
2.2. <i>Permettre le développement et l'implantation des activités et équipements</i> .....	6
3. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE .....	6
3.1. <i>Prendre en compte les milieux aquatiques et les zones humides de la vallée de la Berle</i> .....	6
3.2. <i>Préserver le paysage de pied de coteau et le vignoble</i> .....	7



# PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouveau urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) 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 nouvelle pièce du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

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 générales retenues pour l'ensemble de la commune.

Les élus de Voivreux, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur commune construit autour de 3 grands thèmes :

- Développer l'urbanisation de la commune de manière harmonieuse,
- Maintenir et permettre le développement des activités existantes,
- Préserver l'environnement et le paysage.

Chacun de ces grands thèmes comporte des composantes qui sont matérialisées à travers le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 18 mai 2010.



# LES ORIENTATIONS DU PADD

## 1. Développer l'urbanisation de la commune de manière harmonieuse

---

### 1.1. Préserver le caractère rural du village

Bien que la commune de Voipreux ait vu sa population augmenter de manière plus importante ces vingt dernières années, le paysage urbain a su conserver un caractère rural grâce à l'implantation d'un bâti relativement aéré et présentant des petits volumes (habitat individuel).

La commune recense un certain nombre de « dents creuses » à l'intérieur du village. Il a donc été pris en compte le potentiel urbanisable à l'intérieur des parties actuellement urbanisées. Toutefois, afin de ne pas bloquer le développement du village dans le cas où les parcelles plus centrales ne seraient pas construites, les élus ont mené une réflexion sur le développement du village sur court à moyen terme et le long terme. La délimitation des zones d'extension se fait en continuité de l'existant. L'objectif est de pouvoir atteindre 280 à 300 habitants à l'horizon 2020-2025.

Le souhait est de maintenir un caractère peu dense dans les zones d'extension et dans le cœur du village en maintenant et en aménageant des îlots de verdure et en privilégiant une implantation aérée du bâti.

### 1.2. Maintenir une cohérence architecturale

Etant donné que l'évolution du bâti dans la commune de Voipreux s'est toujours faite par une densification des parties actuellement urbanisées, les constructions anciennes et récentes s'alternent.

Afin de prendre en compte cette spécificité tout en évitant de trop grands décalages entre l'existant et le bâti futur, le règlement met en place des « garde-fous » visant une bonne intégration du bâti futur au paysage architectural existant. Cet objectif vise, notamment, à préserver une cohérence dans les volumes et l'implantation du bâti.

### 1.3. Structurer le village de part et autre de la RD 37

L'objectif est également de pouvoir centraliser le développement du village autour de l'axe traversant principal du village qui est la RD 37. L'orientation retenue est donc de continuer à articuler les zones d'extension principales au niveau de cet axe comme cela a déjà été entrepris à travers le lotissement communal, et d'y faciliter les accès et favoriser les liaisons avec le reste du village.

Par ailleurs, la sécurisation de cet axe reste un enjeu important notamment en ce qui concerne la desserte piétonne, pour cela, des emplacements réservés sont définis afin de permettre une sécurisation de l'axe.

## **1.4. Prendre en compte les éléments limitant l'extension**

Le développement de l'urbanisation du village doit prendre en compte plusieurs facteurs limitants son extension.

La délimitation des zones constructibles est ainsi liée à la limite communale qui longe les parcelles déjà construites à l'Est ; à la vallée humide de la Berle, située en limite Sud du village et qui sépare le village d'une petite entité bâtie développée en deçà ; et à la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée Champagne qui se déploie juste au Nord du village.

Par ailleurs une rétention foncière importante existe dans le village même.

En parallèle d'un développement principal le long de la RD 37, il est donc défini une zone d'extension mesurée au Sud du village, sur des espaces agricoles qui ne sont liés à aucune contrainte. Cette zone proposera une offre complémentaire dans un secteur où la demande est importante.

## **2. Maintenir et permettre le développement d'activités**

### **2.1. Pérenniser les activités agricoles et viticoles**

La commune de Voivreux compte encore un nombre non négligeable d'exploitants agricoles et viticoles. La volonté communale est de préserver l'activité agricole relativement diversifiée sur le territoire et de permettre son développement dans l'ensemble du village.

La zone agricole est donc définie sur les secteurs où pourraient potentiellement s'implanter de nouveaux bâtiments agricoles et un secteur agricole particulier destiné à ne recevoir comme constructions que des aménagements liés à l'exploitation du vignoble est défini au niveau des zones viticoles (Zone d'AOC) afin de préserver le vignoble de toute autre construction. Afin de conforter l'activité agricole et ses nouveaux modes d'occupation, il est permis en zone agricole la diversification de l'activité agricole vers des formes d'agro-tourisme par exemple.

### **2.2. Permettre le développement et l'implantation des activités et équipements**

La commune recense plusieurs activités sur son territoire, il est donc nécessaire de prendre en compte leur présence et leur développement éventuel dans la définition du zonage. Par ailleurs, le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) d'Epernay et sa Région demande notamment de favoriser le développement des activités artisanales dans l'ensemble du territoire du SCOT.

La déchèterie intercommunale est implantée sur le territoire communal, à l'écart du village. La volonté des élus est de permettre un développement éventuel de cet équipement.

## **3. Préserver l'environnement et le paysage**

### **3.1. Prendre en compte les milieux aquatiques et les zones humides de la vallée de la Berle**

La vallée de la Berle représente un atout environnemental et paysager important à préserver au sein du village. La volonté des élus est de maintenir le caractère naturel de ce secteur et également de

prendre en compte les zones humides de la rivière dont le biotope est à préserver.

Cet objectif est également fixé par les documents d'orientation supra-communaux que sont le SDAGE Seine-Normandie et le SCOTER.

Ainsi, l'ambition est d'interdire toute construction dans la vallée et de préserver les boisements attenants au cours d'eau.

### **3.2. Préserver le paysage de pied de coteau et le vignoble**

Le territoire communal s'étend de la plaine crayeuse agricole au pied de coteau viticole. Le pied de coteau, situé au Nord du territoire communal, est occupé par des vignes et des cultures, il n'existe aucune construction.

Dans le cadre notamment de la préservation du patrimoine paysager de la Champagne, le souhait est de préserver ce secteur de toute construction agricole, en classant le secteur en zone N, afin de garantir un maintien de ce paysage particulier.



# Commune de Voivreux Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

